

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

Tárgy: Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében a tényállás tisztázása érdekében kiegészítő adatok benyújtására felszólítás

Iktatószám: PE/KTHF/40635-43/2025.

Ügyintéző: Petruska Fanni

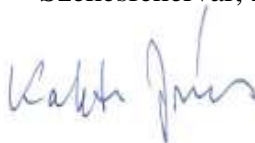
Tisztelt Kormányhivatal!

Fenti számú végzésükben előírtak szerint teljeskörűen, minden felvetésre kiterjedően megadjuk tárgyi ügyben Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal ügyfélként (a továbbiakban: Ügyfél) benyújtott nyilatkozatában foglaltakra a válaszukat. A végzés további előírásait határidőn belül teljesítjük.

Az Ügyfél nyilatkozatát idézőjelek között *halványabb színnel, dőlt betűvel* idézzük a könnyebb elkülöníthetőség érdekében. Egyes esetekben a teljes szöveg idézésétől terjedelmi okokból eltekintünk, a hiányos idézés esetén ezt külön jelezzük: (...).

Tisztelettel:

Székesfehérvár, 2026. január 16.



Kaleta János
ügyvezető



Főpolgármesteri levél

„Hivatkozva a Kormányhivatal PE/KTHF/40635-20/2025. ügyiratszámú értesítésére az eljárás dokumentumaira a csatolt részletes véleményt küldöm, melyből kiemelem, hogy az előzetes vizsgálati dokumentáció (EVD) a tervezett lakópark léptékéhez képest annak a környezetre gyakorolt hatását alulértékelt és egyes környezeti hatások összetettségét (különös tekintettel a több környezeti elemre kiterjedő hatásfolyamatok kiváltásának lehetőségére, valamint a hatások szinergiájára) nem vizsgálta kellő részletezettséggel.”

Az előzetes vizsgálati dokumentáció célja, hogy a tervezett beruházás várható környezeti hatásait feltárja, értékelje és dokumentálja, így megalapozva a további engedélyezési folyamatot, és biztosítva a környezetvédelmi szempontok érvényesítését a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti tartalommal.

A betérjesztett dokumentáció a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének megfelelő tartalommal készült, a tervezők a hatósági többletinformáció igényeinek határidőn belül eleget tettek. Továbbá az eljárásba bejelentkezett Ügyfelek kérdéseire és felvetéseire teljes körű, érdemi választ adtak.

„Felhívjuk arra is a figyelmet, hogy az Újpalota Parkváros projekt keretében a Budapest XV. kerület, Szentmihályi út – Rákospalotai határút térségében mintegy 56 ha-os területen közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű, vegyes funkciójú városrész több ütemben történő megvalósítása tervezett. Az Újpalota Parkváros beruházója a projekthez kapcsolódóan közmű- és közlekedési infrastruktúra-fejlesztéseket hajt végre a térségben. A beruházás első ütemének engedélyei szinte teljeskörűen a beruházó rendelkezésére állnak, a kivitelezési tervek készítése folyamik és a kivitelezés megkezdése hónapokon belül várható. Az EVD ezen beruházással, a két beruházás együttes hatásával (kivitelezési és végállapotban) egyáltalán nem számol.”

A tervezett beruházás és az Újpalota Parkváros beruházás dokumentációja alapján nem minősül a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 2. § (2) bek. e) pontja szerinti összetartozó tevékenységnek.

Jelen engedélyezési eljárásra irányadó jogszabály a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, amely kizárólag a tervezett fejlesztés lehetséges környezeti hatásait vizsgálja. Ennek megfelelően az egyéb – vélt vagy valós fejlesztések – fejlesztések hatásait külön kell vizsgálni.

„Összességében szükségesnek tartom a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását különös tekintettel a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú melléklet 1. a), c)-k), 2. a), b), cd), ce) e) és 3. a) és c)-h) pontokra, mint a terület igénybevételének nagyságára, a beépítés kapacitásának és más méretjellemzőjének, mint épületmagasság nagyságára, a beruházás okozta környezetterhelésének nagyságára és jelentőségére, illetve a várható környezeti hatások területi kiterjedésére és a területen élő, várhatóan érintettek számának nagyságára, illetve arra, hogy a fejlesztés hatása hozzáadódik más, a területen folyamatban lévő telepítésekhez.”

A gyermekes családok lakhatásának elősegítésére megfizethető lakásokat kínáló beruházás hozzájárul a Polgármester úr által is megoldani kívánt budapesti lakhatási válság megoldásához, amely kapcsán Főpolgármester úr 2024. október 20-i nyilatkozatában ígéretet tett a kormányzati törekvések támogatására.

(Forrás: <https://www.youtube.com/watch?v=fSIWIkFuaE0>)

A jelen beruházás támogatása kiváló keretet biztosít az együttműködési készség demonstrálására és érvényesítésére.

A tervezett beruházás – világszerte számos helyen alkalmazott – a többemeletes megoldást választja, ami lehetővé teszi, hogy lakás céljára kevesebb területet kelljen bevonni.

A vertikális, többszintes beépítés előnyös nagyvárosi környezetben, mivel lehetővé teszi a telekhatékonyság növelését, ezáltal kevesebb terület bevonásával ugyanannyi lakóegység kialakítása biztosítható. Egyúttal hozzájárul a zöldfelületek megtartásához és a város kompakt szerkezetének megőrzéséhez, valamint a közlekedési és infrastrukturális igények hatékonyabb kielégítéséhez. A magasabb beépítés energetikai szempontból is kedvezőbb lehet, és a környezeti terhelés csökkentését szolgálja az élőhelyek megőrzésével egyidejűleg. Nemzetközi tapasztalatok szerint a többszintes megoldások a sűrűség, a szolgáltatások elérhetősége és a zöldfelületi arány optimalizálása szempontjából egyaránt bevált gyakorlatnak számítanak, különösen a tervezési területen, amelynek közelében, így több a lakosság mindennapi igényét kiszolgáló, kereskedelmi és szolgáltató funkció gyalogosan is elérhető távolságban fog elhelyezkedni.

A területre vonatkozó korábban hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021) szerint a tervezési területre megengedett átlagos szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $3,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kiemelő Kormányrendelet) $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ben határozza meg az általános szintterületi mutató legmagasabb értékét.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció mellékletében bemutatásra kerül, hogy a tervezett épületeknél jóval alacsonyabb a beépítés sűrűség értéke.

A parkolási szintterületi mutató értéke a fejlesztéssel érintett ingatlanok tekintetében jóval az FRSZ és a helyi szabályozási tervben előírt mérték alatti.

A tervezett fejlesztésre vonatkozóan a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerinti vizsgálat megtörtént és az előzetes vizsgálati eljárás Kérelem fejezetében részletesen ismertetésre került.

Mindezek, valamint az előzetes vizsgálati dokumentációban részletesen közölt adatok alapján hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt.

1. Előzmények

„2025. október 15-én Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási PE/KTHF/40635/2025. számon, a Szilas Liget Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 3.) meghatalmazásából eljáró PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.) kérelmére, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozóan előzetes vizsgálati eljárást indított. A Kormányhivatal az előzetes vizsgálati eljárás dokumentumait (a továbbiakban: EVD), beleértve a környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról szóló közleményt november 4-én töltötte fel.

A tervezett beruházást a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. mellékletében foglalt táblázat 140. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította. A kiemelő kormányrendelet tervezetével kapcsolatban Budapest Főváros Önkormányzata FPH059 /2362 - 2 /2025 dokumentumban megfogalmazta, és elküldte az előterjesztő minisztérium részére véleményezését, amire visszajelzés nem érkezett, érdemi észrevételeink jelentős része nem került befogadásra. A jelen véleményezésben ezért a Korm.rendelet alapján alkalmazható negatív hatású engedményeket is kiemeltük, tekintettel arra, hogy ezek a beruházás környezeti elemekre tett hatását növelik.”

Az Ügyfél megállapítása nem tartozik az előzetes vizsgálati eljáráshoz.

A tervezési területet fővárosi és helyi szabályozás szerinti is beépíthető terület.

A Beruházó tervezési terület feletti tulajdonjogát 2025. április 22-én jegyezték be az ingatlannyilvántartásba. Az új tulajdonos a területről az illegális hulladékot arra engedéllyel rendelkező vállalkozással elszállíttatta, továbbá gondoskodott a kaszálásról is, vagyis a jó gazda gondosságával járt el a korábban elhanyagolt területen.

A Tulajdonos a fejlesztési elképzeléseiről tárgyalásokat folytatott a Kerület vezetésével, amelynek eredményeként megállapodást kötöttek a fejlesztéshez kapcsolódó településfejlesztési hozzájárulás tartalmáról és mértékéről.

Magyarország Kormánya az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet módosításáról szóló 302/2025. (X. 6.) Korm. rendeletben foglaltak szerint a beruházással érintett terület sajátos szabályozási előírásait rögzítette lakások létesítésének elősegítése érdekében.

„Fontos azt leszögezni továbbá, hogy a Korm. rendeletnek való megfelelés kinyilvánítása nem tekinthető egyenértékűnek a beruházás környezeti hatásainak a teljes körű és részletes bemutatásával.”

A kormányrendeletnek való megfelelésséggel egyetlen táblázat foglalkozik, teljes terjedelme kevéssel több, mint 3 (három) oldal.

A Kiemelő Kormányrendeletnek való megfelelés vizsgálat a jelenlegi környezet – mint jogi környezet – vizsgálatának részét képezi, a beruházásra irányadó egyéb hatályos jogszabályokkal összhangban.

A megközelítőleg 200 oldalas előzetes vizsgálati dokumentáció a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet. számú 4. mellékletében rögzítettek szerint, az előírt vizsgálati paramétereknek megfelelően a beruházás környezeti hatásait teljeskörűen és részletesen bemutatja. A környezetre gyakorolt hatások tételes vizsgálata alapján a dokumentáció megalapozottan állapítja meg, hogy környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatásának kötelezettsége nem áll fenn.

„Az EV eljárásban vizsgált beruházás területi szinten kapcsolódik, (...)

Az EVD ezen beruházással, a két beruházás együttes hatásával (kivitelezési és végállapotban) nem számol.”

Az előzetes vizsgálat célja a tervezett tevékenység környezeti hatásainak a vizsgálata. Az Ügyfél által leírt Újpalota Parkváros beruházás és az EVD-ben vizsgált beruházás egymástól független, nem összetartozó tevékenységek, mert

- nem azonos környezethasználó által,
- nem a tervezési területen,
- nem a tervezési területtel szomszédos ingatlanokon,
- nem közös beruházási céllal,

történik, ezért a jelen eljárás tárgyát képező EVD azok együttes környezeti hatásait nem vizsgálhatja.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (Kr.) 2. § (2) bek. e) pontjában foglalt fogalom meghatározása szerint:

„összetartozó tevékenység: a 3. számú melléklet szerinti és az 1. vagy 3. számú mellékletbe tartozó tevékenységgel azonos, a környezethasználó által e tevékenységekkel azonos vagy szomszédos ingatlanon, közös beruházási céllal megkezdeni tervezett olyan tevékenység, amely a 3. számú melléklet szerinti tevékenységnek minősül, vagy olyan tevékenység, amely a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbérték alá esik, azonban megkezdése esetén az 1. vagy 3. számú mellékletbe tartozó tevékenységgel együtt a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbérték teljesül.”

Az Ügyfél által megjelölt Újpalota Parkváros beruházás vonatkozásában tehát e feltételek nem állnak fenn, így a Kr. rendelkezései szerint nem tekinthető a jelen EVD tárgyát képező beruházással összetartozó tevékenységnek. Ennek megfelelően az előzetes vizsgálati dokumentáció jogszerűen nem tér ki a két beruházás együttes környezeti hatásainak vizsgálatára.

„Az FPH059 /2811 - 3 /2025 iktatószámú (hiv. szám: PE/KTHF/40635-13/2025) Budapest XV. kerület Pólus Center és World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében tett természetvédelmi hatósági nyilatkozatot a Szilas-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület vonatkozásában fenntartjuk.”

Az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott fejlesztés nem érinti a Szilas-tó természetvédelmi területet. A beruházással összefüggésben a Szilas-tó természetvédelmi terület igénybevétele nem történik.

A fejlesztéssel összefüggésben a Szilas-patak átívelő gyalogos híd létesítése nem tervezett.

A természetvédelmi terület felé irányított fényforrás létesítése nem tervezett a beruházással összefüggésben. Az építés során és majd a fejlesztés elkészültét követően a tervezett

közvilágítási lámpák, világítótestek telepítése a jogszabályi előírások figyelembevételével történik.

Ezek alapján megállapítható, hogy a természetvédelmi terület közvetlen fizikai érintettsége nem áll fenn.

„A közművek vonatkozásában a Fővárosi Vízművek Zrt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a beruházó részére előzetes nyilatkozatot kiadott, melyben rögzítették milyen vezetékek létesítése szükséges a beruházáshoz kapcsolódóan.

Az alábbi véleményezést a fővárosi közszolgáltatók (Budapesti Közlekedési Központ, a továbbiakban BKK Zrt.; Budapest Közút, a továbbiakban BK Zrt.; Fővárosi Vízművek, a továbbiakban FV Zrt.; Fővárosi Csatornázási Művek, a továbbiakban FCSM Zrt.; Budapesti Gyógyfürdők, a továbbiakban BGYH Zrt.) részéről beérkezett észrevételeket is felhasználva adjuk.”

Az Ügyfél észrevételeiben foglalt megállapítások és a tárgyi ügyben érintett szervezetek által kiadott nyilatkozatok, illetve azokban vállalt kötelezettségek között ellentmondás mutatkozik. Kiemelendő, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. – mint az érintett közcsatorna-hálózat üzemeltetője – a beruházás vonatkozásában előzetes csapadékvíz-befogadói nyilatkozatot adott ki, amelyet a szükséges műszaki vizsgálatok elvégzését követően bocsátott rendelkezésre. Az ilyen nyilatkozat a hatályos jogszabályi környezetben a további tervezés és engedélyezés során irányadónak tekintendő.

Ennek megfelelően a nyilatkozat tartalmának megkérdőjelezése a jelen eljárás keretein belül nem indokolt, mivel annak műszaki megalapozottsága az arra jogosult közszolgáltató részéről került igazolásra.

„Az eljárás dokumentumai között fellelhető a Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyével kapcsolatos nyilatkozat (Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata; Ügyiratszám: 3/332-48/2025) (a továbbiakban: XV. kerület nyilatkozata), mellyel kapcsolatban érkezett beruházói válaszokat is áttekintettük.”

A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az eljárás során a XV. kerület nyilatkozatában megfogalmazott kérdésekre és felvetésekre a Beruházó részéről részletes válaszok kerültek benyújtásra, amelyek az eljárás iratanyagában rendelkezésre állnak.

Az Ügyfél észrevételeiben ugyanakkor több esetben olyan kérdések kerülnek ismételt megfogalmazásra – például a talajvízre vonatkozóan –, amelyekre a korábbiakban már érdemi, dokumentált válasz született. E körben új, szakmailag megalapozott kérdések vagy további pontosítási igények természetesen értelmezhetők és kezelhetők az eljárás keretei között.

A korábban már megválaszolt kérdések érdemi új tartalom nélküli megismétlése ugyanakkor nem járul hozzá az eljárás érdemi előrehaladásához, és nem áll összhangban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 4. §-ában rögzített hatékonyság és célszerűség elvével.

2. Vízellátás, vízkészletek

„A XV. kerület nyilatkozatára adott Beruházói válasszal, miszerint „A természeti erőforrások igénybevétele nem jelentős” nem értünk egyet.

A beruházás részét képező geotermikus kutatási fúrással kapcsolatban FV Zrt. jelezte, hogy Beruházó részéről E-közmű kérelem benyújtása szükséges, melyre a társaság hivatalos nyilatkozatot tesz. FV Zrt. előzetesen kiemelte, hogy a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján a vízvezetékek palástjától mérve legalább 2,00 m-es vízszintes fúrási palást védőtávolságot kell tartani.”

A geotermikus kút tervezése az építési projektől elkülönülve, más jogi személy által, a jövőben tervezett tevékenység, amely nem képezi a jelen előzetes vizsgálati eljárás tárgyát. Ennek megfelelően a geotermikus tevékenységhez kapcsolódó műszaki, vízbázis-védelmi és engedélyezési kérdések önálló eljárásban, a vonatkozó ágazati jogszabályok alapján kerülnek vizsgálatra.

A jelen előzetes vizsgálati dokumentáció kizárólag a Beruházó által megvalósítani tervezett építési beruházás környezeti hatásainak előzetes értékelésére terjed ki, és nem foglalhat állást olyan, más környezethasználóhoz kapcsolódó, jövőbeni tevékenység tekintetében, amely nem része a beruházásnak és nem tartozik a jelen eljárás tárgyi hatálya alá.

A Beruházó a saját beruházása tekintetében a jogszabályi előírások maradéktalan betartásával jár el, és az általa megvalósítandó tevékenységekhez kapcsolódó valamennyi szükséges engedélyezési és egyeztetési eljárást az arra hatáskörrel rendelkező szervek előtt lefolytatja.

„Szeretnénk kiemelni, hogy a nagyfokú burkolás és a csapadékvizek elvezetése rontja a felszín alatti vizek állapotát. A talajvízszint a csökkenő beszivárgás miatt valószínűsíthető süllyedése pedig hatással van a felszín alatti ökoszisztémákra, a Szilas-tó és Szilas-patak vízháztartására, állat- és növényvilágára, a zöldfelületek életminőségére, közvetetten a mikroklimára.”

A nagyfokú burkolás és a csapadékvizek elvezetése az emberi létforma alapvető sajátossága évezredek óta, a nagyvárosoknak pedig mind a mai napig jellemzője. A tervezési terület építésre kijelölt terület. A burkolt és zöldfelületek megfelelő arányának megteremtését a hatályos jogszabályok vonatkozó előírásai hivatottak biztosítani.

A fejlesztés során a jogszabályban előírt beépítési és zöldfelületi mutatók teljesülnek, mértékük a jogszabályi paraméterek alatt van. Előzetes vizsgálati dokumentáció 45. oldal 24. táblázat, valamint az előzetes vizsgálati dokumentáció külön mellékletét képező „zöldfelület teljes terület”, valamint „zöldfelület telkekre bontott” tervlapokon az előírásoknak való megfelelés tény adatokkal bemutatásra kerültek.

A teljes tervezési terület mérete 191.510 m², amelyből a tervezett burkolt felülete 60 648,33 m². Budapest esetében a 31,67%-os arány nem nevezhető jelentősnek.

Víztest átlagos közvetlen vízgyűjtő-mérete összetett vízfolyás víztesteknél [m ²]	Víztest közvetlen vízgyűjtő-méret [m ²]
61.000.000	183.000.000

Forrás: VGT3

A tervezési terület tervezett burkolt felületei a Szilas-patak vízgyűjtőjének 0,03%-át teszik ki.

A tervezési terület jelentős részén a talajvíz áramlási iránya a Duna és nem a Szilas-patak, vagyis a tervezési területen elszikkadó talajvizeknek az alapállapotban sincs jelentős hatása a

Szilas-tó és Szilas-patak vízháztartására, állat- és növényvilágára. Mindez a korábban becsatolt és az Ügyfél által elismerten áttanulmányozott iratokból is kiderül.

A Szilas-patak vízhozamának az elmúlt időszakban tapasztalt sajnálatos csökkenése és a terület beépítettsége vagy be nem építettsége között nincs közvetlen összefüggés.

A tervezési terület feltöltött, így a felszín alatti ökoszisztéma az alapállapotban sem nevezhető természetesnek. A feltöltött talaj következménye, hogy a csapadékvíz az alapállapotban sem igazán hasznosul, vagyis a zöldfelületek minőségére és a mikroklímára gyakorolt hatása is elenyészik, amint azt korábban már többször is bemutattuk műholdfelvételek segítségével.

A tervezési terület talajvízszint süllyedését az elmúlt időszak csapadékhiánya okozza, amint az a tervezési terület közelében található talajvízfigyelő kút – korábban, 2025. 11. 19-i tényállás tisztázás keretében szintén becsatolt – adataiból kiderül.

Csapadékvizek gyűjtése és elvezetése a szabályozásnak megfelelően, a szolgáltató által kiadott elvi nyilatkozatban foglaltak szerint kerül tervezésre.

„A közel 40 000 m² pinceszinttel is tervezett épületek talajvíz áramlásra gyakorolt hatása nem kerül egyáltalán bemutatásra.”

Az EVD részletesen ismerteti, hogy a tervezett beruházásnak nincs érdemi hatása a talajvíz áramlására, előzetes vizsgálati dokumentáció 5. fejezetében.

Idézzük PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. mellékletként teljes terjedelemben becsatolt Hidrogeológiai szakvéleményének összefoglalóját:

„A visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is csak 0,35 méterrel emeli meg a talajvízszintet – a becsült maximális talajvízszintet is – a beépítés L=73,48 méteres környezetében. Ez az érték alatta van a becsült maximális talajvíz és a mértékadó talajvíz közötti felvett 50 cm-nek. Tehát megállapítható, hogy a beépítés miatti talajvízszint visszaduzzasztás miatt sem a szigetelési, sem pedig a felúszási számításokat nem kell másképpen kezelni.

A visszaduzzasztott oldalon a legközelebbi épület (World Mall épülete) legközelebbi sarokpontja kb. 45 méterre található. A visszaduzzasztott talajvíz lineáris csökkenését feltételezve a legközelebbi pontban ~20 cm vízszintemelkedés várható, ami ~30 cm-rel alatta van a mértékadó talajvízszint és a becsült maximális talajvízszint közötti 50 cm-es biztonságnak. A számítási eredmények ismeretében kijelenthető, hogy a tervezett szerkezeteknek semmiféle káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a területre jellemző mértékadó talajvízszint figyelembevételével készültek.”

A tervezési terület talajvíz adatairól történeti adatok állnak rendelkezésre, a közelében, a Köztemetőnél, ugyanis egy talajvízfigyelő kút található.

Kút száma, helye	A megfigyelés időszaka	Legmélyebb	Legmagasabb
		vízállás cm-ben a felszín alatt az előfordulás idejével	
595. Rákospalota	1938—44, 1951—60	299 (1960. IX. X.)	101 (1941. V.)

Forrás: Dr. Rónai András: Az Alföld talajvíztérképe – Magyarázó a talajvíztükör felszínalatti mélységének 1:200 000-es méretű térképéhez, Magyar Állami Földtani Intézet, Budapest, 1961, 10. táblázat, 52. o.

Az adatokból látható, hogy a legmagasabb talajvíz mintegy egy méterre közelítette meg a föld felszínét, míg legalacsonyabb pontja közel három méteren volt található 1961, Dr. Rónai András szakkönyve kiadása előtt.

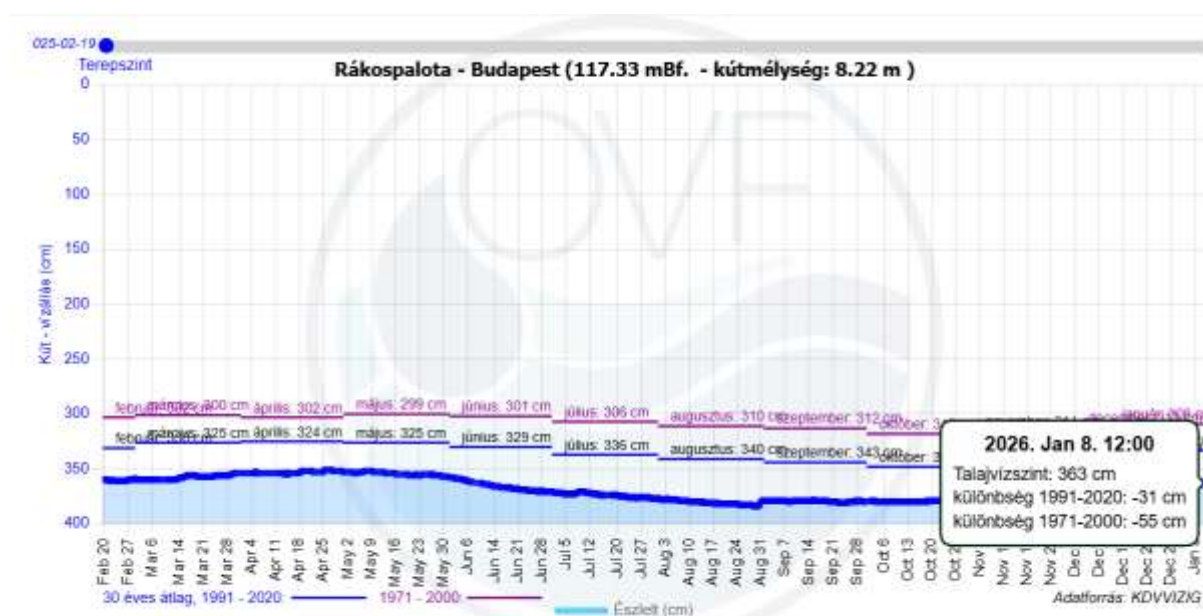
Az 595. törzsszámon nyilvántartott kút adatai változtak az idők során, amint az az 1995. évi Vízrajzi évkönyv adataiból kiderül.

törzsszáma	neve, nyilvántartási száma	peremmagassága m B. f.	A peremmagasság érvényességének időszaka
595	Budapest – Rákospalota – 001073	117,30	1938.06-1971.05.
		117,86	1971.03-1986.01.
		117,97	1986.01 –

Forrás: Vízrajzi Évkönyv 1995 (C. kötet) 85. o.

E kútban az utoljára kiadott, 2017. évi Vízrajzi Évkönyv szerint az évi középvízszint 413 cm volt a perem alatt (CXXII. kötet 283. o.), tehát a talajvízszint 113,84 mBf volt.

Az Országos Vízügyi Igazgatóság honlapján közzétett legfrissebb adatok szerint a talajvízszint a 2017. évihez képest magasabban van, amint azt az alábbi ábra szemlélteti.



Forrás: vizugy.hu

A talajvízszint a tervezési terület közelében található monitoringkútnál

Az itt szemléltetett és az 1961-ben közzétett adatokból látható, hogy a tervezési terület közelében a talajvíz szintje csökkenő tendenciát mutat, igaz a 2017. évi adatokhoz képest a fenti ábra adatai mind magasabbak.

A tervezett épületek padlóvonala $\pm 0,00 = 119,00$ mBf., a tervezett -P1 parkolószint -3,50 m, vagyis 115,5 mBf. Az Országos Vízügyi Igazgatóság által 2025. február 19. és 2026. január 8. között mért talajvízszintek a tervezett -P1 parkolószint alatt maradnak, sőt a korábbi sokéves átlagos szintek is alig haladják meg a 115,5 mBf szintet.

Idézzük az előzetes vizsgálati dokumentációban is szereplő, a tervezési területen mért talajvízszint adatokat, amelyek szintén mind a 115,5 mBf alatti értékeket mutatnak.

1. táblázat: Talajvízszintek a tervezési területen

Talajvízszintek				
Fúrás jele	Terepszint	Megütött talajvízszint	Nyugalmi talajvízszint	Dátum
1F	117,59	7,20 m	-	2025.02.24.
		110,39 mBf	-	
2F	118,58	6,50 m	-	2025.02.24.
		112,08 mBf	-	
12KF	119,35	-	4,50 m	2007.11. - 12.
		-	114,85 mBf	
13KF	120,00	-	5,60 m	2007.11. - 12.
		-	114,40 mBf	
1NF	117,30	-	2,70 m	2007.11. - 12.
		-	114,60 mBf	
2NF	118,40	-	4,85 m	2007.11. - 12.
		-	113,55 mBf	
3NF	119,12	-	4,60 m	2007.11. - 12.
		-	114,52 mBf	
4NF	118,75	-	4,10 m	2007.11. - 12.
		-	114,65 mBf	
5NF	118,80	-	4,80 m	2007.11. - 12.
		-	114,00 mBf	
6NF	118,57	-	4,00 m	2007.11. - 12.
		-	114,57 mBf	
7NF	119,70	-	4,70 m	2007.11. - 12.
		-	115,00 mBf	
8NF	120,10	-	6,20 m	2007.11. - 12.
		-	113,90 mBf	
10NF	117,65	-	2,60 m	2007.11. - 12.
		-	115,05 mBf	
11NF	117,80	-	3,20 m	2007.11. - 12.
		-	114,60 mBf	

Forrás: PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft.

Összefoglalva: a tervezési terület talajvízszintje jobbára a tervezett épületek legmélyebb szintje alatt marad.

„A talajvíz szintjére, a felszín alatti vizek áramlására vonatkozó hatások részletes vizsgálata indokolt.”

Éppen ezért készítette el a Beruházó a Hidrogeológiai szakvéleményt, amelyet teljes terjedelemben csatoltunk, 2025. november 3. napján.

A Zöldhatóság ezt közzétette:

<https://kormanyhivatalok.hu/dokumentumtar?name=&cimke=All&forras=170&page=9>

„A tervek nem mutatják be, hogy a Vízyűjtő-gazdálkodási terv harmadik felülvizsgálata előírt célállapot elérését hogyan segíti a beruházás.”

Miután a tervezett beruházás hatása a vizek vonatkozásában semleges, a Beruházó a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szerint nem minősül vízhasználónak, így a VGT célkitűzései rá nem vonatkoznak.

„A geotermikus kutatófúrás és az esetleges termálvíz hasznosítás BGYH Zrt. tevékenységét kifejezetten érinti és hatással lehet rá az alábbiak szerint. (...)”

Az építető Szilas Liget Kft. nem tervez geotermikus kút létesítést. Ilyen irányú kérelmet nem terjesztett elő engedélyező hatóságok elé.

3. Szenny- és csapadékvíz elvezetés, termálvíz

„A csapadékvizek tekintetében a vizsgálati dokumentáció — FCSM Zrt. előzetes tájékoztatására hivatkozva — 30 perces késleltető tározással számol. Azonban a befogadó megjelölése félreérthető, a leírásban a közcsatorna-hálózatot adják meg befogadóként (150. old.). A dokumentációban lévő PE/KTHF/40635-29/2025 iktatószámra jelölt dokumentum 2. oldalának 4. bekezdésében a keletkező csapadékvíz elvezetését említik, szintén kerülve a befogadó tisztázását. A 7. Adaptációs intézkedések fejezetben (178. o.) a „Szürke infrastruktúra (pl. árvízvédelmi infrastruktúra)” fizikai beruházási elem során az alkalmazott eszközként többek között megnevezésre került, hogy gépkocsitárolók, parkolók felületein az „összegyülekező csapadékvíz és az olajszármazékokkal esetlegesen szennyeződhető csapadékvíz előtisztító berendezéseken való átvezetés után kerülhet élővízbe” (30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet). FCSM Zrt. 25291775/HFCS2025 számon kiadott előzetes előírásai szerint a csapadékvizek lehetséges befogadója a tervezési területen húzódó, elválasztott rendszerű csapadékcsonatján keresztül a Szilas-patak, azonban mivel alkalmazandók a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésében foglaltak: „[.] a csapadékvíz telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvíz a telek zöldfelületén el kell szívárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse”. Véleményünk szerint részletes vizsgálat szükséges annak megállapítására, hogy a beruházás hatása a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. b) pontja szerint milyen mértékben korlátozza a befogadó kapacitását, illetve e) pont szerint okoz jelentős környezetterhelést.”

Az Ügyfél által előadottak is megerősítik, a tervezett csapadékvíz-elvezetés, szennyvízelvezetés megoldottnak tekinthető. A befogadó kiválasztása a befogadónyilatkozatot kiállító szerv felelőssége.

Befogadó a szennyvíz esetében az FCSM egyesített csatornája a kiadott elvi nyilatkozat szerint.

Csapadékvíz esetében a Szilas patak utcán üzemelő elválasztott csapadékcsonatja a befogadó. Az FCSM a meglevő Szilas patak utcai csatornát üzemelteti, de a fejlesztési területen belüli (feltárási utak alá eső) csatornákat nem veszi át üzemeltetésre.

A projekt fejlesztése alatt a Beruházó, majd ezt követően, – a megkötött megállapodás szerint – az utak önkormányzatnak történő átadásával területi üzemeltetésbe kerülnek a területen belüli, épületek telkén kívüli csatornák.

Az FCSM az üzemeltetett befogadókra csökkentett hozamot, csillapítást ír elő, ezt a kezelő FCSM határozza meg az általa ismert kapacitások alapján.

Előzetes vizsgálati dokumentáció 5. fejezetében is bemutatásra került, hogy az épületen belül a szennyvíz- és csapadékvíz hálózat elválasztott rendszerű. 1000 m²-ként 2 l/s csapadékvíz mennyiség elvezetésére van lehetőség bekötve a kommunális közcsatorna hálózatba. Az épület burkolt felületein összegyűjtött csapadékvíz tározóban kerül tározásra. Késleltetett tározás után FCSM által engedélyezett, területre számított csapadékvíz intenzitással a külső, FCSM által üzemeltetett, elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornára kerül bekötésre, elsődleges befogadó.

Kiemelő kormányrendelet 4.§ 39. pontjában rögzítettek szerint „új beépítés esetén szabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba.”

FCSM üzemeltetésében levő zárt csapadékcatornáját a szintén FCSM üzemeltetésében levő Szilas-patak fogadja be.

„A vizsgálati dokumentáció az épületek állandó víztelenítésére, talajvíz elvezetésének szükségességére vonatkozó információt nem tartalmaz.”

A Hidrogeológiai szakvélemény és az eljárás során adott tervezői válaszok e kérdést többszörösen is megvizsgálták.

Az épületek állandó víztelenítésének kérdése az építési engedélyezési eljárás körében vizsgálandó.

A tervezési területen a talajvíz szintje jobbára a tervezett épületek pinceszintje alatt marad.

„A „Csapadékvíz terhelés” számításnál megkérdőjelezzük, hogy nem szükséges a teljes fejlesztési területet alapul venni (76. táblázat szerint csak 6.231,6 m² került figyelembevételre, habár a teljes terület közel 19 ha). Ennek egyik oka az EVD szerint: „Kommunális közcatornába az épület burkolt felületeiről nem vezetik be közvetlenül esővizet, a rámpa alatti ciszternában tárolják; az ingatlanra jutó FCSM Zrt. által megengedett esővíz kontingenst a külső területek esővíz elvezetésére használják fel a zápor ideje alatt.” Indokoltnak tartjuk számításal (erre ajánlást ld. következő bekezdésben) alátámasztani, hogy a külső területekről lefolyó csapadékvíz elvezetésére az elegendő-e az előzetesen megadott kontingens mértékadó záporok esetén. Mindamellet a csapadékvíz-elvezetése nem felel meg a TÉKA csapadékvizek helybentartására vonatkozó főszabályának, sem a „kiemelő Kormányrendelet” előírásának, amely szerint (ld. EVD 12. számozott oldal, 3. táblázat 39. sor): „az új beépítés esetén szabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba”. (A külső burkolt felületek esetén a nullállapothoz képest többlet csapadékvíz keletkezik.) Ilyen volumenű beruházás és területhasználat esetén indokolt komplex lefolyási modellezés készítése a beépítés talaj-, talajvíz és egyéb víztestekre gyakorolt hatásainak elemzésére (314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 2. cd) és 3. e) pontok) a jövőbeni csapadékok figyelembevételével.”

A szakági tervezők és az előzetes vizsgálati dokumentáció is a területre jellemző csapadékkintenzitási adatok alapján végzett számításokat. Az Ügyfél a számítást nem kifogásolta.

A csapadékkintenzitási adatok elérhetők egységnyi mennyiség-egységnyi idő (mm/perc) és egységnyi mennyiség-egységnyi terület (liter/hektár) formában is.

Csapadékvíz elvezetés a tervezési területen belül: védelmi erdő területe: a csapadék helyben hasznosul;

1. közterületek: a meglevő és tervezett utak, felszíni parkolók, járdák területe: gyűjtött vizek tisztítást követően kerülnek az elválasztott rendszerű Szilas patak utcán üzemelő csapadékcatornába bevezetésre,
2. épületre eső csapadékvíz: fent leírtak szerint elválasztott rendszerrel gyűjtésre, pince szintű esővíz puffertárolóban tárolásra kerül.

3. épületen belüli szennyezett csapadékvíz (hó, csapadécsurgalék járművekről) takarítógéppel kerül összegyűjtésre és elszállításra kezelésre jogosult befogadóhoz.
4. tervezett épületek zöldfelületei: a csapadék helyben hasznosul;
5. épületekhez tartozó burkolt felületek: a Kiemelő kormányrendelet rendelkezése (4/K. § (3) bek. 39. az új beépítés esetén szabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba,") erre a kategóriára vonatkozik.

Jelen eljárásban az OTÉK rendelkezéseit kell alkalmazni, mert az építési engedélyezési eljárás 2025. július 1-je előtt indult. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet hatályba lépéssel kapcsolatos rendelkezése:

137/A. § A 136. §-ban foglaltaktól eltérően azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt

a) indult a hatósági eljárás, (...)

az OTÉK 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni.

„A csapadékvíz-terhelés számításánál – a számítási módszer és felhasznált adatok dokumentálása mellett – szükségesnek tartjuk az éghajlatváltozás következtében a jövőben várható csapadékintenzitás-változások figyelembevételét (pl. ún. „klímaszorzók” vagy a főváros honlapján megtalálható ún. csapadékidősor alkalmazásával), tekintettel arra, hogy a modellezések szerint a jövőben adott éves gyakoriságú csapadékok intenzitása, illetve időegységre jutó mennyisége növekedni fog. Hangsúlyozzuk azt is, hogy – tározásról lévén szó – a csapadékmaximum-függvény értékek használata helyett javasolt az idősoros adatok alkalmazása. Ezeknek az ajánlásoknak a mellőzése esetén a csapadékvíz-terhelés tekintetében nem bizonyítottan megfelelően a környezeti hatás (pl. felszíni és felszín alatti vizekre, valamint ár- és belvízvédelmi szempontból) mértéke (ld. még 95. és 96. táblázat). Javasoljuk, hogy a környezetvédelmi hatásvizsgálat eredményei alapján kiadásra kerülő engedély tartalmazzon előírásokat a klímaváltozás miatt a biztonság javára történő csapadékvízvezetés és -hasznosítás létesítményeinek tervezésére vonatkozóan.”

Az épületre eső csapadékvízszámításnál a tervezés során a szakági tervezők – tekintettel a szívott rendszerű esővízelhelyezésre (épületek esetében) –, 300 l/s esővízintenzitással számoltak, ahol az éghajlatváltozással várható klímaszorzó is figyelembevételre került. Épületről összegyűjtött esővizek tárolásra kerülnek.

Állandó vízelvezetés (talajvíz leszívás) nem tervezett.

A külső területekre – az FCSM előírásaihoz igazodóan – minimális (2 l/s)/1000m²) kerül kivezetésre 30 perces késleltetéssel, így a külső területek mértékadó csapadéka 30 perces intenzitás (csapadékmaximum fv.) olyan mértékben (190,02>>111,9 l/s/ha) csökken a 30. percben megkezdett kivezetéskor, hogy az épületek a befogadó hálózatra kivezetett (8 telek esetében számolt) vízhozam mellett a befogadói kapacitást nem közelíti meg.

A magyar állami meteorológiai szolgálat (korábban Országos Meteorológiai Szolgálat, most HungaroMet Magyar Meteorológiai Szolgáltató Nonprofit Zrt.) adatsor alapján jelezzük, hogy a korábbi tervezői gyakorlat által használt (FCSM által elvárt) 270 l/s/ha érték már ritkább csapadékeseménynek számít.

HungaroMet Budapest-Újpest csapadékintenzitási adatait az alábbi táblázat összesíti.

HungaroMet Budapest-Újpest csapadékkintenzitási adatai

intenzitás (l/s x ha)	10 perces	20 perces	30 perces	60 perces
1 éves, 100%-os	88,11	60,57	49,43	32,48
2 éves, 50%-os	148,96	110,07	85,52	52,04
4 éves, 25%-os	190,02	144,20	111,87	66,98
5 éves, 20%-os	202,93	154,51	119,83	72,16
10 éves, 10%-os	237,29	182,08	142,14	83,37
20 éves, 5%-os	274,61	209,60	164,72	96,86
50 éves, 2%-os	317,28	246,10	192,62	111,54
100 éves, 1%-os	352,00	273,88	212,75	123,07

2. táblázat: i_p - mértékadó intenzitás értékek l/s x ha - ban.

Forrás: HungaroMet

Számításaink során a kedvezőtlenebb adatokat vettük figyelembe a biztonság miatt, azonban ez több mint 20%-kal magasabb, mint a hivatalos adatforrást biztosító Hungaromet-es adat.

„A vizsgálati dokumentáció 9-13. oldalán szereplő, kiemelő kormányrendelet előírásait összefoglaló táblázat alapján, „19. a beruházással érintett ingatlanokon a szabályozási terven jelölt, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon létesülő, valamint a már meglévő véderdő területén közmű-, geotermikus kút infrastruktúra és kapcsolódó műtárgyai, létesítményei, épületei, építményei a beépítettség 5%-ának mértékéig egyéb korlátozás nélkül elhelyezhetők. A geotermikus kút tervezése az építési projekttől függetlenül a jövőben tervezett, nem képezi jelen előzetes vizsgálat tárgyát. A külön engedélyezési eljárásra a jövőben kerül sor.” Fentiek alapján az előzetes vizsgálati anyag nem tartalmazza a geotermikus kutak üzemeltetése során kitermelt termásvíz elhelyezésének módját.” (...) Ugyanakkor a mellékelt tervdokumentációból nem állapítható meg, hogy a próbatermelésből származó termásvizet hova vezetik, azonban valószínűsíthető, hogy a Főváros és az FCSM Zrt. érintett lehet a befogadással kapcsolatban. Véleményünk szerint a Szilas-patak érintettsége, illetve a jelenleg nem megfelelően kidolgozott, a próbafúrás és a működés alatt esetlegesen alkalmazott geotermikus energiafelhasználás során igénybe veendő hűtőtárolási és sótalanítási megoldás olyan jelentős beavatkozást valósít meg, mely (314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), f) 2. ca) cd) és 3. g) pontok alapján) szükségessé teszi környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását.

A Kiemelő Kormányrendelet a 2. sz. melléklet 140. sorában felsorolt helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan rögzít szabályozási előírásokat.

Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott projekttel összefüggésben nem tervez termálkút létesítést, engedélyezési kérelmet ilyen tárgyban nem indított és nem tervez indítani.

A termálkút létesítése külön engedélyezési eljárás részét képezi.

Ennek megfelelően jelen eljárásban, az előzetes vizsgálati dokumentációhoz kapcsolódóan nem kerültek feltöltésre geotermikus kutatófúrás engedélyeztetéssel kapcsolatos iratok, kérelmek, engedélyek.

Ügyfél a műszaki dokumentációt más forrásból ismerte meg.

Geotermikus kutatófúrás nem képezi jelen eljárás tárgyát, a külön eljárás során történő engedélyeztetéssel, eljárás megindítását kezdeményező kérelemmel, műszaki leírás tartalmával kapcsolatos észrevételeknek jelen eljárás során nem relevánsak.

„(...) Az FCSM Zrt. felé benyújtott előzetes tájékoztatás-kérelmekben, illetve a Beruházó és a társaság között történt egyeztetéseken a kitermelt, hasznosított termálvíz-elvezetésre vonatkozó igényt nem jelezték. A közcsatorna-hálózat hidraulikai felülvizsgálata során a területen keletkező termálvíz-mennyiség esetleges elvezetésének igényét így FCSM Zrt. nem vizsgálta. A tervezési területen kitermelni kívánt felszín alatti vizek (talajvíz, próbafúrás során kiemelt termálvíz stb.) FCSM Zrt. üzemeltetésében lévő befogadó-hálózatba történő elvezetéséhez hozzájárulást a társaság nem adott ki.”

A fentiekre tekintettel hangsúlyozandó, hogy a geotermikus kút létesítése és üzemeltetése nem része a jelen előzetes vizsgálati eljárás tárgyát képező beruházásnak, és nem minősül a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet 2. § (2) bekezdés e) pontja szerinti összetartozó tevékenységnek.

Az összetartozó tevékenység jogszabályi feltételei – különösen az azonos környezethasználó, az azonos vagy szomszédos ingatlanon történő megvalósítás, valamint a közös beruházási cél fennállása – a geotermikus kút vonatkozásában nem teljesülnek együttesen, tekintettel arra, hogy a geotermikus kút engedélyei más jogi személyhez köthetők, valamint a tevékenység önálló beruházási célt szolgál, továbbá a geotermikus tevékenység önálló ágazati engedélyezési eljárás tárgyát képezi.

Az Ügyfél által említett SZTFH Budapesti Bányafelügyeleti Főosztálya által kiadott SZTFH-BANYASZ9641-2/2025 számú végzése tartalmazza, hogy engedélyesnek a sikeres kutatófúrás esetén a tényleges kútparaméterek és termelési adatok birtokában a teljes geotermikus rendszernek (termelő és visszasajtoló kút(ak)) a környező, ugyanazon vízádót igénybe vevő vízkivételekre gyakorolt hatását hidrodinamikai modellezéssel vizsgáló hatásvizsgálati dokumentációt kell készíteni.

A hivatkozott SZTFH végzés egyértelműen rögzíti, hogy a geotermikus kút környezeti hatásainak részletes vizsgálata kizárólag a tényleges műszaki és üzemeltetési paraméterek ismeretében végezhető el, amely vizsgálat lefolytatására a jogszabályi és hatósági előírások alapján külön engedélyezési eljárás keretében kerül sor. A hatóság a geotermikus kutak építését, használatbavételét és üzemeltetését kizárólag a hatályos jogszabályokban foglalt követelmények teljesülése, valamint az előírt hatásvizsgálatok elvégzése esetén engedélyezi.

4. Közlekedés

„Az EVD többször hivatkozik az Iutak Mérnökiroda Kft. által készített Budapest, XV. kerület Szilas liget lakópark – Közlekedés Tanulmány c. dokumentumra, azonban az nem került feltöltésre. Ennek megismerése nélkül a beruházás közlekedésre vonatkozó hatásai (különösen a tágabb környezetre vonatkozóan) csak közvetetten ítéltetők meg.”

Előzetes vizsgálati dokumentációban a közlekedés tanulmány vonatkozó tartalma ismertetésre került.

Az előzetes vizsgálat a lehetséges környezeti hatások vizsgálatával foglalkozik, a betérjesztett dokumentáció kizárólag a jogszabályban előírt adatokat tartalmazza, amelyek alapján a beruházás közlekedésre vonatkozó hatásai megítélhetők.

„A Budapest Mobilitási Terv (BMT) a főváros élhetőségének javítása, a környezetvédelmi- és klíma célok megvalósulása érdekében számos intézkedést és projektet irányoz elő, melyek a közlekedés környezeti terhelésének csökkentése révén hozzájárulnak a budapestiek egészségének megőrzéséhez, a közterek revitalizációjához. Ezt a humanizálást azonban úgy kell megtenni, hogy minden ilyen nagyszabású fejlesztés során a közösségi közlekedés és a parkolás feltételeit úgy alakítjuk, hogy azok járuljanak hozzá a közlekedési eredetű CO₂ kibocsátási célok eléréséhez, az egyéni gépjárműhasználat csökkentéséhez és a közterületek humanizált kialakításához.”

A tervezett fejlesztéssel összefüggésben szükséges, Beruházó által átvállalt közlekedés infrastruktúra fejlesztések a Budapest Közút Zrt., Budapest Közlekedési Központ, kerület által meghatározott tartalommal kerültek megállapításra. Ennek részeként a közösségi közlekedés fejlesztése, parkolók kialakítása, út-, és forgalomtechnikai fejlesztések, épületek megközelítését szolgáló gyalogos és gépjármű közlekedési utak kialakítása is szakmailag, műszakilag egyeztetésre kerültek kezelőkkel.

„Véleményünk szerint a tervezett fejlesztés környezetbarát közlekedési kiszolgálásának vizsgálata (közösségi közlekedés fejlesztései és azok hatása, valamint közterületi parkolás rendezése) és lehetőségeinek bemutatása része kell legyen a környezeti hatásvizsgálatnak. Ugyancsak fontos lenne a vizsgálat során bemutatni, hogy a fejlesztés megvalósulása hogyan és milyen mértékben segíti a BMT-ben kitűzött modal split célok elérését.”

A Beruházó mindezeket a kérdéseket megvizsgálta és egyeztetette a Budapesti Közlekedési Központtal és a Budapest Közút Zrt.-vel, amelyek során bemutatta, hogy a fejlesztés megvalósulása hogyan és milyen mértékben segíti a BMT-ben kitűzött modal split célok elérését.

A tervezett beruházáshoz kerékpárút- és tömegközlekedésfejlesztés is kapcsolódik, továbbá a környékbeli kiskereskedelmi és szolgáltató egységek (számos üzletet és szolgáltatót magában foglaló 2 db pláza és egy lakberendezési nagyáruház) gyalog is elérhetők, ami mind mérséklőleg hat a gépjármű használatra. A fejlesztés során 2.500 (7 épületben 310, egyben pedig 330) db kerékpár várakozóhely tervezett. Mindezeket az adatokat az előzetes vizsgálati dokumentáció is tartalmazza.

Budapest esetében e fejlesztés modellértékűnek is minősíthető.

„Fontos lenne, hogy a közlekedési munkarésszel párhuzamosan a megjelenő forgalmi többletterhelés és forgalmi átrendeződés környezeti hatásai elemzésre és bemutatásra kerüljenek.”

A Beruházó mindezeket a kérdéseket megvizsgálta és egyeztette a Budapesti Közlekedési Központtal és a Budapest Közút Zrt.-vel, a Kerülettel.

„Az a tény, hogy a meglévő és tervezett gépjárműforgalom hatása összeadódik, valamint az, hogy a beruházás parkolóhelyek tekintetében eleve alultervezett mindenképpen a közutak terhelését fogja növelni, ami további fejlesztéseket és hatásvizsgálatot igényel.”

A Beruházó a közutak terhelésének várható növekedését megvizsgálta és egyeztette a Budapesti Közlekedési Központtal és a Budapest Közút Zrt.-vel, kerülettel, ez az előzetes vizsgálati dokumentációban is ismertetésre került. A várható forgalom növekmény figyelembevételével kerültek megállapításra a szükséges, Beruházó által megterveztetendő és kivitelezetendő, költségét viselő (átvállalando) út-, és forgalomtechnikai fejlesztések.

„Azt is ki kell emelnünk, hogy a folyamatban lévő Újpalota Parkváros beruházás és jelen beruházás környezeti hatásait nem szabad teljesen elkülönülten kezelni, a kapcsolódó fejlesztési igények, mint pl a közlekedési infrastruktúra fejlesztése - és az ezekhez kapcsolódó környezeti hatások további vizsgálatokat kívánnak meg.”

Jelen engedélyezési eljárásra irányadó jogszabály a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, amely kizárólag a tervezett fejlesztés lehetséges környezeti hatásait vizsgálja, egyéb fejlesztések hatásait külön kell vizsgálni.

Szilas Liget lakófejlesztéshez kapcsolódóan átvállalando út-, forgalomtechnikai és infrastrukturális fejlesztések meghatározásánál figyelembevételre került a fejlesztés hatásterületét nem érintő, fejlesztéshez nem kapcsolódó Újpalota Parkváros fejlesztése is.

Előzetes vizsgálati eljárás tárgyát nem érinti a Szilas Liget Kft. részére közmű elvi nyilatkozatokban előírt, kötelezően átvállalando, jelenleg is rossz műszaki állapotban levő közművezetékek kiváltása, a jelenleg is túlterhelt szakaszok út-, és forgalomtechnikai fejlesztése, korábbi kerületi és fővárosi elképzelések, tervek szerinti, azonban évek óta elmaradt infrastrukturális fejlesztések.

Ezek tárgyi lakófejlesztés előzetes vizsgálati eljárásában történő együttes vizsgálata nem helytálló és a jogszabályi rendelkezéseken túlmutat.

„A fentiek alapján a közlekedési szempontok részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), h) i) és 3. a) c)-tól h)-ig pontok alapján.”

A vizsgálat megtörtént tárgyi beruházásra vonatkozóan, az előzetes vizsgálati dokumentációban részletesen ismertetésre került, melyet az alábbiakban Az egyes jogszabályi helyek szerint jelölve az alábbiakban tekintjük át:

1. A tevékenység és a kapcsolódó műveletek, létesítmények jellemzői:

e) környezetterhelésének nagysága, jelentősége: Környezetterhelést mindhárom fázisban a tevékenységekhez kapcsolódó levegő- és zajterhelés jelent, ezek azonban határérték alatt maradnak.

h) összeadódása más tevékenységekkel, figyelemmel arra, ha a tevékenység a telepítési helyen vagy az azzal szomszédos ingatlanon folytatott vagy tervezett azonos jellegű tevékenységgel együtt eléri vagy meghaladja a tevékenységre az 1. számú mellékletben meghatározott küszöbértéket: A tervezési területen ugyanúgy lakó, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkció tervezett, mint a szomszédos területeken. E tevékenységekre nincs küszöbérték.

i) az emberi egészségre közvetlen és közvetett módon ártalmas környezeti kockázatok mértéke, megelőzhetősége vagy csökkenthetősége: A tervezett tevékenységek kibocsátásai határérték alatt maradnak.

3. A várható környezeti hatások jellemzői, figyelembe véve az 1. és 2. pontban lévő szempontokkal való összefüggést:

a) területi kiterjedés és a területen élő, várhatóan érintettek számának nagysága: A közvetlen hatások a tervezési területen belül maradnak az üzemelés idején, az építkezés és felhagyás idejére a vonatkozó zajvédelmi jogszabályok szerint kell engedélyt kérni.

c) összetettség (különös tekintettel a több környezeti elemre kiterjedő hatásfolyamatok kiváltásának lehetőségére, valamint a hatások szinergiájára): Nincsenek egymást erősítő folyamatok.

d) hozzáadódás lehetősége a térségben másutt folytatott vagy tervezett tevékenység hatásaihoz:
Nem jelentős, hiszen a Kerület lakossága fogy, a beruházás e fogyás csökkenését is célozza.

e) nagyság, erősség: Nem jelentős.

f) bekövetkezés valószínűsége: Csekély.

g) tartósság, gyakoriság, visszafordíthatóság (figyelembe véve az elkerülésre, csökkentésre tehető intézkedéseket): Nem szükséges intézkedés. Üzemelés ideje alatt a helyben jelentkező környezeti terhek minimálisak.

h) a végső hatásviselőket (embert, természeti rendszereket) érő kedvezőtlen vagy zavaró hatások mértéke: Csekély.

5. Zaj- és rezgés

„A) A geotermikus kutatófúrással kapcsolatosan az alábbiakat állapítjuk meg (...)”

A geotermikus kút létesítése a magasépítési projekttől független, nem képezi jelen előzetes vizsgálat tárgyát. Így jelen eljárásban tett geotermikus kutatófúrássra, kút létesítésre vonatkozó észrevételek nem relevánsak.

„B) A teljes beruházás vonatkozásában a következő észrevételeket tesszük:

Jelen beruházás esetében a környékre terjedő hatások közül a létesítés idején jelentkező zaj- és rezgés hatása a legerőteljesebb, amellyel az üzemelés időszaka alatt is számolni kell. A terület jelenleg is terhelt, amit a környező utak forgalma okoz.

A tervezési terület többnyire intézményi terület, környezetének zajterhelését a közúti közlekedés adja.

A beruházási helyszínt délről, keletről és nyugatról jelentős zavarással terhelt utak, lakó- és kereskedelmi épületek övezik. A közeli (mintegy 1,1 km) M3-as autópálya és a forgalmas Szentmihályi út zaj hatása a területen is észlelhető.

Hivatkozva a XV. kerület által megfogalmazott észrevételre, miszerint a beruházás megvalósulását követően a közlekedési eredetű környezeti határértékek nem lesznek betarthatók, a felvetést megalapozottnak és szakmailag indokoltnak tartjuk.”

Az Európai Parlament és a Tanács a gépjárművek zajszintjéről és a cserehangtompítórendszerekről, és a 2007/46/EK irányelv módosításáról, valamint a 70/157/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 540/2014/EU rendelete (2014. április 16.) rögzíti:

A zaj összetett probléma, mivel számos forrásból eredhet, keletkezésében pedig többféle tényező játszik szerepet, amelyek mind befolyásolják az emberek által érzékelt hanghatásokat és azok rájuk gyakorolt hatását. A járművek zajkibocsátása részben a járműhasználat környezetének függvényében alakul, különös tekintettel a közúti infrastruktúra minőségére, ennek megfelelően tehát integráltabb megközelítést szükséges alkalmazni.

A 2002/49/EK irányelv előírásai szerint rendszeresen stratégiai zajtérképeket kell készíteni többek között a fontosabb közutakról. Az említett térképeken megjelenített információk alapján további kutatási munkát lehet végezni általánosságban a környezeti zajról, ezen belül pedig az útfelület által keltett zajról, továbbá adott esetben a legjobb gyakorlatokat tartalmazó iránymutatásokat lehet készíteni a technológiai útminőség-fejlesztésről és kategóriákba lehet sorolni az útfelület-típusokat. (Preambulum 13. pont)

Összefoglalva: a közlekedési zajterhelést nem kizárólag a járművek, hanem az utak, az utak minőségéből adódó, használat során keltett zaj is okozza.

A kerületi, fővárosi kezelésű közutak minősége nem beruházói érdekkör, a Beruházó a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan forgalomszervezési és útfelújítási feladatokat vállal át, amelynek révén javul a környező, kerületi és fővárosi meglevő utak állapota is.

Az üzemelés idején a fejlesztés lakó jellegéből adódóan jellemzően a reggeli és a késő délutáni időszakban várható erősebb forgalom. Azonban számolni kell a növekvő elektromos személygépjárművek arányával, továbbá a fejlesztés során létesülő kerékpáros utak megjelenésével, közösségi közlekedési útvonalak fejlesztésével az alternatív közlekedési módok – kerékpár, tömegközlekedés – igénybevételének növekedése várható.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció tárgyát képező beruházás elsősorban a fiatal, ill. első lakáshoz jutók otthonteremtésének elősegítését célozza jellemzően kis méretű lakások létesítésével.

Szükséges rögzíteni, hogy az első lakáshoz jutók jellemzően gépjárművel nem rendelkeznek, közlekedésre a kerékpár és közösségi közlekedés mellett előnyben részesítik a bérlehető gépjárművek használatát eseti jelleggel.

Továbbá a lakófejlesztés létesítésével a területben, környéken élő lakosság átrendeződésével is lehet számolni, tehát a gépjárművek egy része már jelenleg is ott van, ott közlekedik.

E példák vonatkozásában plusz gépjármű forgalom keltéssel nem indokolt számolni.

A közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM–BM együttes rendelet (KRESZ) 2026. január 1-jén hatályba lépett módosításának (a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM–BM együttes rendelet módosításáról szóló 439/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet) hatására várhatóan csökken a Szentmihályi úton az áthaladó teherforgalom.

„Az építkezés során a legnagyobb arányban előregyártott elemek kerülnek felhasználásra, ami az építési ütem felgyorsulását eredményezi. Ugyanakkor ez a megoldás a közlekedési hálózatra többletterhelést jelent, tekintettel a nagyméretű elemek szállítására. Az előzetes vizsgálati dokumentáció ezzel szemben azt állítja, hogy az előregyártott elemek alkalmazása mérsékli a szállításból eredő terheléseket, mivel csökken a helyszínre szállítandó segédanyagok és munkaeszközök mennyisége, valamint az elszállítási igény. A dokumentáció szerint a teherszállítás kizárólag nappali időszakban történik, azonban valószínűsíthető, hogy a tehergépjárművek aránya a teljes gépjárműforgalomhoz viszonyítva alábecsült.”

Az előregyártott elemek alkalmazása valóban csökkenti a szállítási igényt, hiszen nem szükséges

- kivitelezés során felhasználandó nyersanyag, segédanyag, késztermék, alkatrész típusonkénti nagy mennyiségű építési helyszínre szállítása,
- a feleslegessé vagy építési hulladékká vált anyagok elszállítása.

Az előregyártás révén a helyszíni zajterhelés is csökkenthető.

A teherszállításért a Beruházó úthasználatdíjat fizet kezelők részére, továbbá saját költségen helyreállítási kötelezettség is terheli. Az útjavítások révén javul az érintett kerületi és fővárosi kezelésű utak állapota, minősége, csökken a használattal járó zajterhelés, az úthibákból adódó műszaki hibák előfordulása.

A teherforgalom a Szentmihályi úton keresztül az M3 autópályán zajlik. A Szentmihályi út forgalma 32.680 Egységjármű/nap. Részletes számítások nélkül is könnyen belátható, hogy az építéshez kapcsolódó forgalom ekkora gépjárműszám mellett elhanyagolható.

„Az előzetes vizsgálati dokumentáció leírja, hogy a tervezett lakópark a lakás- és parkolószámai alapján a kapcsolódó úthálózaton forgalommnövekedést okoz, még ha annak irányát nehéz is előre meghatározni. A várható budapesti közúthálózati és közösségi közlekedési fejlesztéseket és a tervezett lakópark várható forgalmát is figyelembe véve szükséges beavatkozni a környező úthálózaton.

Az 5.2.7.4. fejezet (Zajvédelmi hatásterület meghatározása, 142. oldal) alapján a hatásterület határa 50 dB-ben van meghatározva. A kijelölt terület magában foglalja a Nyírpalota utca 99. szám alatti ingatlant, a Szentmihályi út 145. számot, valamint a Kontyfa Általános Iskola egy részét. Mivel ezek a védendő területek a hatásterületen belül helyezkednek el, zajvédelmi szempontból indokolt és szükséges a megfelelő védelmi intézkedések biztosítása.

A fentiek alapján az építés ideje alatti és az üzemelési szakaszban jelentkező zajhatások részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), h) i) és 3. a) c)-tól h)-ig pontok alapján.”

Az EVD további megállapításai: „Az eredmények alapján megállapítható, hogy egyes pontokon a legnagyobb zajhatással járó építési ütemek esetén határértéktúllépés nem várható. (...) Felhívjuk az építető figyelmét, hogy a beruházás megkezdése előtt a munkafolyamatok és az organizációs terv pontos ismeretében a számításokat ismételten el kell végezni. Az elvégzett számítások alapján az egyes építési ütemekre meg lehet határozni a szükséges zajcsökkentés nagyságát, és az ennek elérése érdekében teendő zajcsökkentési intézkedéseket.” (140. o.)

A tervezett fejlesztésre vonatkozóan a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerinti vizsgálat megtörtént és az előzetes vizsgálati eljárás Kérelem fejezetében részletesen ismertetésre került.

Mindezek, valamint az előzetes vizsgálati dokumentációban részletesen közölt adatok alapján hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt.

6. Levegőtisztaság-védelem

„Az EV jelenlegi formájában nem tekinthető minden részletre kiterjedőnek, a benne tett megállapítások és meghatározott eredmények levegőtisztaság védelmi szempontból további elemzésre és újbóli értékelésre adnak okot.”

Az előzetes vizsgálatait dokumentáció jogszabályban előírt tartalommal és részletezettséggel vizsgálja a levegővédelmi szempontokat.

„Fontos megjegyezni, hogy a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendeletben egyértelműen megfogalmazásra kerül minden olyan alapvető előírás (1.§ (1), 3-4.§, 5.§ (1-2)), amely indokolja, hogy a teljes beruházás minden szakaszára vonatkozóan részletes és pontos vizsgálatokat szükséges elvégezni, amelyek alapján a levegőterheltség mértéke, a megfelelés igazolható.”

Ügyfél által felvetett szempontok vizsgálatra kerültek az előzetes vizsgálati dokumentációban, melyeket az alábbiak szerint foglalunk össze:

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése a jogszabály hatályáról szól, amely alá a tervezett tevékenység tartozik.

A 3. § rendelkezése szerint *a levegővédelmi követelményeket (...) a gazdálkodó szervezetek terveiben és a műszaki tervezésben érvényesíteni kell.* E követelmény miatt nem kerül sor a tervezett épületekben pontforrás létesítésére és földgáz használatra, ezért tervezettek az épületek közel nulla energiaigényűre. Az épületekbe tervezett parkolóhelyek 20%-a elektromos gépjárműveket fogad.

A 4. § rendelkezéseinek érvényesülését az alábbiakban tekintjük át:

- A tervezett tevékenység nem eredményez légszennyezést, vagyis légszennyező anyag kibocsátási határértéket meghaladó mértékű levegőbe juttatását.
- Diffúz forrásnak esetleg a tervezett parkoló használata minősülhet (maga a parkoló nem), más vélemények szerint helyesebb vonalforrásként megítélni a gépjárművek mozgását.
- A tervezett tevékenység nem jár bűzzel.
- A tervezett tevékenység csak abban az esetben okozhatna légszennyezettséget, ha a levegő alapterheltsége olyan magas, hogy egyéb levegővédelmi intézkedések elrendelése indokolt.

Az 5. § (1) és (2) bek. kapcsán kiemeljük, hogy a tervezett beruházás során légszennyező forrás közvetlenül nem létesül (nincs földgáz használat, távhőellátás tervezett). Az ide költözők gépjárművei lehetnek légszennyező források, ha fosszilis üzemű gépjárművet használnak. A levegővédelmi követelmények teljesülése a hatásterületen az előzetes vizsgálati dokumentációmodelljei alapján biztosított.

„Az alábbi kérdések tisztázását szükségesnek ítéljük meg:

1.) A közlekedéshez kapcsolódó levegőszennyezés tekintetében (is) fontos, hogy az EV-ben mi alapozza meg azt az állítást, hogy az építkezés ideje alatt történő személy és anyagszállítás nagyságrendje várhatóan nem okoz érzékelhető változást a település és a csatlakozó közutak forgalmában? A tervezett szállítási útvonalak már jelenleg is erősen kihasználtak, így a további közlekedésből származó levegőterhelés (pl. több és hosszabb ideig tartó forgalmi dugók,

volumen növekedés) a már meglévő immissziós állapotra lehet további negatív hatással. Ezzel összefüggésben az EV-ben hogyan kerül igazolásra, hogy a beruházással „érintett” területek (lakóépületek/lakótelepek, bevásárló központok, illetve a jelenleg érintetlen ökoszisztéma) levegőterheltségi szintje hátrányosan nem változik? (EV 60. oldal, 3.8.fejezet) A munkák lebonyolítására tervezett géppark és személyszállítási adatok, hogyan, mi alapján kerültek meghatározásra? (EV 60. oldal, 3.8.fejezet)”

A tervezett magasépítkezés legnagyobb napi forgalma

- 12 db mixer kocsi (alapozás),
- 12-15 db négy tengelyes teherautó (anyagok helyszínre szállítása),
- 30 db személygépjármű helyszínen dolgozók szállítására.

A teherforgalom a Szentmihályi úton keresztül az M3 autópályán zajlik. A Szentmihályi út forgalma 32.680 Egységjármű/nap.

Részletes számítások nélkül is könnyen belátható, hogy az építéshez kapcsolódó forgalom ekkora gépjárműszám mellett elhanyagolható.

A lebonyolítására tervezett géppark és személyszállítási adatokat a Beruházó bocsátotta rendelkezésre korábbi beruházási tapasztalatok alapján.

Budapest más részein elvégzett hasonló nagyságrendű fejlesztés sem okozott a levegőminőségben érzékelhető változást.

„2.) A vizsgált tervezési terület levegőminőségi meghatározására az OLM egy közeli mérőállomásának adatai alapján került sor (Budapest, XV. ker. Kőrakás park). Mindazonáltal, ha reprezentatívnak is tekintjük az állomáson történt mérésekkel képzett levegőterheltségi szint adatokat a beruházás területére vonatkozóan, akkor is fontos megjegyezni, hogy az immisszió megítélésénél hasznos a több (3-5 év) éves trendek részletes értékelése. Ezen felül a mikrokörnyezeti szinten is lehetnek olyan különbségek, amelyeket célszerű lehet részletesebben vizsgálni (állomás elhelyezkedése, különböző terhelésszintek és volumen) (EV 74. oldal, 5.1.1.2. fejezet), melyek hiányoznak az EVD-ből.”

Az OLM adatai közhitelesek.

A mérőállomás a tervezési területhez földrajzilag közel helyezkedik el (~300-500 m).

Annak ellenére, hogy nincs jogszabályi előírás, milyen időtartamra kell a levegőminőségi adatokat nézni, a szakértők megnézték az elmúlt öt év átlagát, azonban nem mutatott jelentős eltérést a 2024. évi adatokhoz képest, így utóbbit használták az előzetes vizsgálati dokumentációban.

Budapesten a gépjárművek száma növekedett, ezért szakmailag megalapozott a legutolsó teljes év adatait alapul venni. A tervezett beruházás ugyanis helyben zero kibocsátású lesz, hiszen távfűtés kerül kiépítésre, valamint földgáz bevezetésére nem kerül sor, vagyis levegőterhelést kizárólag az építkezéshez, majd a lakófunkcióhoz kapcsolódó gépjárműforgalom jelent. Gépjárműforgalomhoz kapcsolódóan korábban fent leírtakat szintén releváns itt is megjegyezni.

A dokumentáció releváns részeit az alábbiak szerint ismertetjük:

A Központi Statisztikai Hivatal gépjárműszámokra vonatkozó fővárosi adatait az alábbi táblázat foglalja össze.

Gépjárműszámok Budapesten

Év	Személyszállító gépjárművek száma összesen (db)	Teherszállító gépjárművek száma összesen (különleges célú gépkocsival együtt) (db)
2015	626 243	81 765
2016	640 642	85 097
2017	662 797	89 212
2018	690 169	94 736
2019	716 604	99 294
2020	723 575	98 984
2021	737 531	100 100
2022	746 544	101 070
2023	749 162	101 518
2024	761 220	102 655

Személyszállító gépjárművek: személygépkocsik, motorkerékpárok és autóbuszok

Forrás: KSH

Tájékoztatásul a 2020-2024. évi időszakra vonatkozó, órás adatokból számított éves átlagok, amelyeket az alábbi táblázat összesít, a táblázat végén az ötéves átlagokkal.

Körakás park éves levegőterhelési átlagok (2020-2024)

Év	CO	NO ₂	PM ₁₀	SO ₂
2020	645,50	24,29	23,56	4,79
2021	578,47	26,99	24,87	4,62
2022	544,10	25,52	23,09	3,75
2023	540,98	21,46	20,38	2,93
2024	586,73	19,45	21,53	3,46
Átlag	579,16	23,54	22,69	3,91

Forrás: <https://legszenntszeg.met.hu/>

Ismét tájékoztatásul a 2015-2024. évi időszakra vonatkozó, órás adatokból számított éves átlagok, amelyeket az alábbi táblázat összesít, a táblázat végén a tízéves átlagokkal.

Körakás park éves levegőterhelési átlagok (2015-2024)

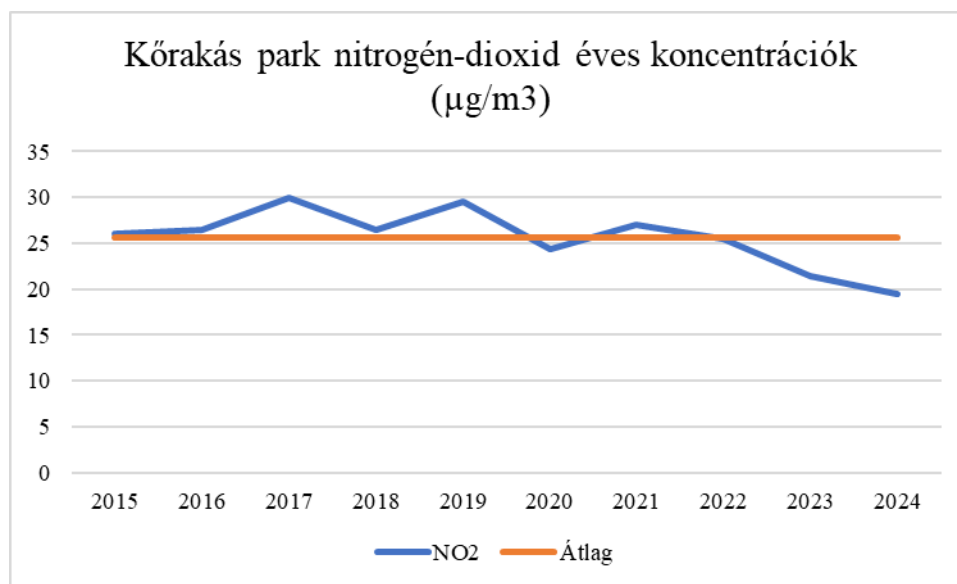
Év	CO	NO ₂	PM ₁₀	SO ₂
2015	437	26,1	28	5,1
2016	344	26,4	27	2,3
2017	551	30,0	29	4,4
2018	500	26,4	22	3,6
2019	717,65	29,53	20,61	4,03
2020	645,50	24,29	23,56	4,79
2021	578,47	26,99	24,87	4,62
2022	544,10	25,52	23,09	3,75
2023	540,98	21,46	20,38	2,93
2024	586,73	19,45	21,53	3,46
Átlag	544,54	25,61	24,00	3,90

2015-2018 időszak az évi összesítő értékelés alapján

Forrás: <https://legszenntszeg.met.hu/>

Miután a gépjárműforgalom esetében a nitrogén-dioxid kibocsátás a meghatározó, így annak alakulását külön ábrán is szemléltetjük. A kék színnel jelzett vonal az éves NO₂ szint alakulását szemlélteti, a narancssárga pedig a tízéves átlagot. A fenti adatokból és az ábrán is látható, hogy

az utóbbi években a szennyezettség csökkenő tendenciát mutat, amit a 2025. évi előzetes adatok (lentebbi táblázat) is megerősítenek.



Forrás: <https://legszenyezettség.met.hu/>

A 2025. év órás adatai alapján számított átlagát az alábbi táblázat összesíti.

CO	NO ₂	PM ₁₀	SO ₂
404,48	18,37	17,08	8,42

Forrás: <https://legszenyezettség.met.hu/>

Mindezeket egybevetve megállapítható az a konklúzió, hogy a XV. kerület esetében annak ellenére mutat a nitrogén-dioxid koncentráció csökkenést, hogy a gépjárműállomány növekszik.

„3.) Milyen formában kerül részletes meghatározásra vagy akár vizsgálatra az építkezésre vonatkozó hatásterület előzetes és a valós megállapításában a munkaterülettel összefüggésben feltételezhető diffúz kiporzás lehetősége, mint a levegőterheltségi szintet befolyásoló tényező? (EV 131. oldal, 5.2.1.2. fejezet)”

Az előzetes vizsgálati dokumentáció 5.2.1.2. pontjában írtak szerint:

Por felverődés alfejezet lényegét az első bekezdés foglalja össze: „A felvonulási utak pormentesítettek. A tervezési területen csupán a szállítójárművek esetleges porfelverésével és a földmunkával járó porzással kell számolni, utóbbi a föld nedvességtartalma miatt elenyésző.”

Az elenyésző kiporzás legtávolabbi valószínű eljutását (43,75 m) számítással támasztották alá a tervezők.

A lehetséges kiporzás nagyságának megítéléséhez további műszaki részletezés nem indokolt.

„4.) A már megépült lakóteleppel összefüggésben valószínűsíthető, hogy akár számottevő mértékben változtathatja meg a levegő minőségét befolyásoló paramétereket, így indokolt lehet egy megfelelő műszaki tartalommal ellátott modellező szoftverrel történő elemző vizsgálat elvégzése.

Lehetséges opcióként szükséges vizsgálni és értékelni, hogy a jelenlegi állapothoz képest miként változik a közlekedési kapacitások mértéke és a struktúra (pl. az arányaiban kis területre vonatkozó, de meghatározó mértékben növekvő számú autó és a közösségi közlekedés volumenének további emelkedéséből eredeztethető terhelés változása). Vizsgálható lehetne, hogy az így megvalósuló változás milyen mértékű hatást fejthet ki, a belváros felé irányuló közlekedésben, akár a Bosnyák térig bezárólag (esetleg azon túl is).

Továbbá, hogy a jelenleg még meglévő, nagy kiterjedésű nyílt tér megszűnéséből milyen és mekkora mértékű levegőminőségi változások jöhetnek létre.

A végeredményeket szükséges lehetne megadni, órás, napi (24 órás) és éves összehasonlításban. (EV 145-149. oldal, 5.3.1. fejezet)”

Az alapfeltevés téves, Budapest forgalmi és levegőminőségi adatai alapján kizárható, hogy egy lakótelep „akár számottevő mértékben változtathatja meg a levegő minőségét befolyásoló paramétereket”.

A fővárosi és kerületi szabályozás szerint is beépítésre szánt, jelentős változással érintett, magán tulajdonú terület.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban a levegőminőség számításánál több modell alkalmazására került sor, köztük a kormányhivatalok által elfogadott Hatótávolság szoftverére is.

A hatályos jogszabályok meghatároznak rövidebb távú (órás vagy napi) és hosszútávú (éves) levegőminőségi határértékeket. Az éves időtávra vonatkozó határértékek szigorúbbak, mivel a szennyező anyagoknak való hosszú távú kitettség súlyos egészségügyi hatásokat okozhat.

„5.) Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzését definiáló, várhatóan elviselhető minősítési kategóriába történő besorolás, mint az EVD-ben a hatások előzetes becslésére szolgáló rendszer, hogyan értelmezhető a Magyarországon elfogadott és alkalmazott objektív szakmai minősítési módszerek tükrében (pl. légszennyezettségi index)? (EV 167. oldal, 6. fejezet)”

Az értelmezés az előzetes vizsgálati dokumentáció hivatkozott fejezet (6. fejezet), hivatkozott oldalán (167. o.) található, a 94. táblázat: A várható környezeti hatások minősítési szempontjai számú és című táblázatban. A hatásokat a hazai környezetvédelmi gyakorlatban 1997 óta alkalmazott ún. Tombácz-féle skála szerint szokás minősíteni.

Az Ügyfél által felvetett légszennyezettségi index (levegőminőségi index) egészségügyi kategória, amely egy nagyobb földrajzi területre vonatkozó mérési adatait rögzíti:

<https://legszenyezettseg.met.hu/levegominoseg/informacio/aq-index-tajekoztato>

„Megjegyezzük, hogy a Korm. rendelet szerinti építési engedélyezési és környezetvédelmi vizsgálati eljárás párhuzamosítása esetén az építési engedély során nem biztosítható a környezeti (levegő és zajvédelmi) szempontok érvényesülése. A levegő és zajterhelés vizsgálatával a levegő és zajvédelmi követelmények megfelelő módon be kell, hogy épüljenek az engedélyezési eljárásba.

A fentiek alapján az építés ideje alatti és az üzemelési szakaszban jelentkező levegőminőségre gyakorolt hatások részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), h) i) és 3. a) c)-től h)-ig pontok alapján.”

Ügyfél megállapítása nem helytálló.

Kiemelő Kormányrendelet nem tartalmaz az építési engedélyezési és környezetvédelmi vizsgálati eljárás párhuzamosítására vonatkozó rendelkezéseket.

Azonban az egyes eljárások párhuzamos lefolytatását jogszabály nem tiltja.

Ugyanakkor hangsúlyozandó, hogy a jelenleg hatályos jogszabályi környezet nem teszi lehetővé építési engedély kiadását a környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata nélkül. A levegő- és zajvédelmi követelmények vizsgálata az építési engedélyezési eljárás során jogszabályi kötelezettség, amelynek teljesítése az eljárás érdemi részét képezi, függetlenül attól, hogy az előzetes vizsgálati eljárás az építési engedélyezési eljárással párhuzamosan zajlik.

A Beruházó jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget téve kezdeményezte meghatalmazott útján előzetes vizsgálati eljárás lefolytatását.

A tervezett fejlesztésre vonatkozóan a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerinti vizsgálat megtörtént és az előzetes vizsgálati eljárás Kérelem fejezetében részletesen ismertetésre került.

Mindezek, valamint az előzetes vizsgálati dokumentációban részletesen közölt adatok alapján hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt.

7. Éghajlatváltozás

„Az EVD 175. számozott oldalán lévő 4. táblázatban a projekt éghajlati kitettségét kellene értékelni, azonban az értékelési logika téves, erre utal az összefoglaló mondat is: „Jóllehet a Kárpát-medence egésze kitett az éghajlatváltozás következményeinek, a tervezett beruházás ezekre nem érzékeny.”

A hivatkozott táblázatba beírt kvalitatív értékek a projekt érzékenységét mutatják és nem a kitettségét.

Fővárosi viszonylatban – számos más hasonló hatásvizsgálati és reziliencia vizsgálati dokumentációk alapján – az alábbiak szerinti kitettségértékelést tartjuk reálisnak: (...)”

Ügyfél állítása nem kerül alátámasztásra, tényszerű alátámasztást nem tartalmaz.

Nem kerül ismertetésre más hasonló hatásvizsgálati és reziliencia vizsgálati dokumentáció ellenőrzés, összevethetőség érdekében forrásmegjelöléssel.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban elírtakkal egyezően:

Az éghajlatváltozás hatásai – így különösen a hőmérséklet ingadozása, a hirtelen lehulló nagymennyiségű csapadék, a széllokések – ellen a tervezett épületek alkalmazott műszaki megoldásai (szigetelés, csapadékvíz-elvezetés, statika) védelmet nyújtanak, vagyis a tervezett beruházás ezekre valóban nem érzékeny, nem várható az épületek rongálódása, károsodása, megsemmisülése az éghajlatváltozás hatásainak következtében, az az épületek használatát, üzemeltetését nem akadályozza.

„Mindezek alapján vitatjuk az EVD 8. számozott oldalán lévő 2. táblázat 2.e) sora szerinti kijelentést, miszerint „Nincsenek közepes vagy magas értéket mutató éghajlati tényezők” az éghajlati kitettség-értékelésben. Az EVD 6.2.2. fejezetében bemutatott meteorológiai adatok (180. számozott oldaltól) sem erre engednek következtetni.”

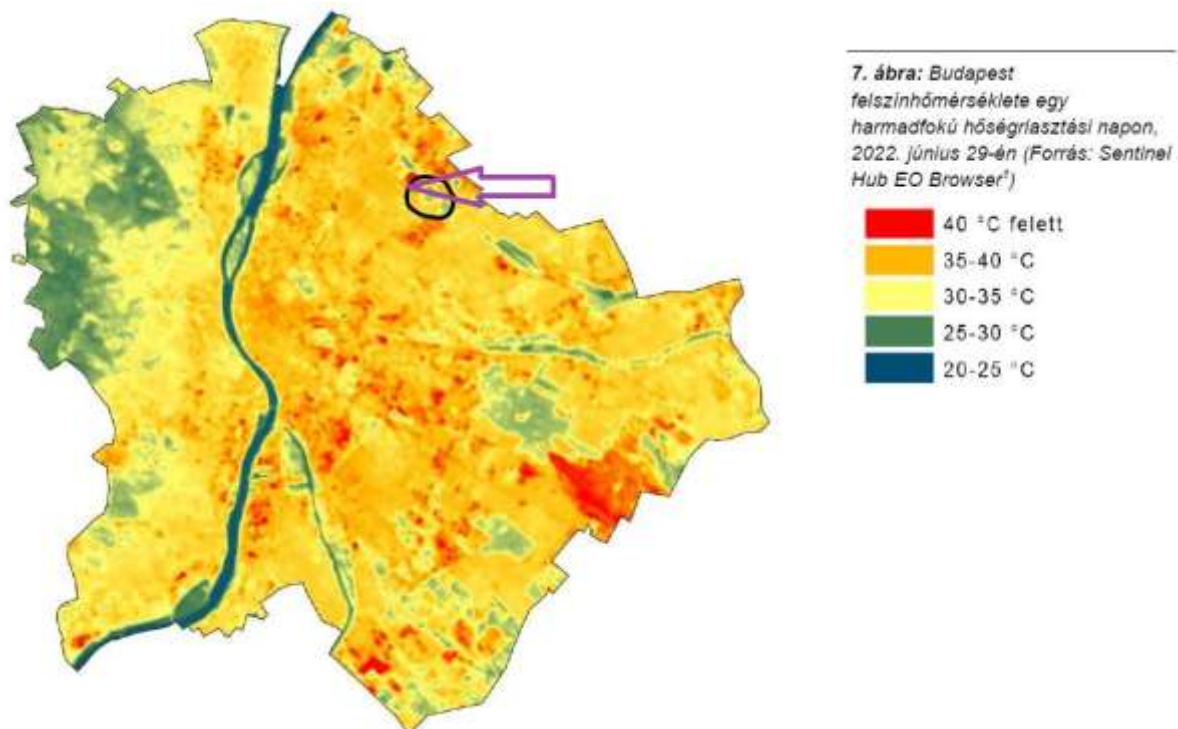
Az Ügyfél állításában részinformációkat kiragadva, azokat más kontextusban vizsgálva téves, félrevezető következtetéseket von le.

Az előzetes vizsgálat a tervezett fejlesztést vizsgálja, amely kapcsán arra a megállapításra jut, hogy a 2000-es évek óta bekövetkezett komoly éghajlat változás okozta kihívásoknak a tervezett épületek megfelelnek, vagyis a tervezett lakóházak vonatkozásában tényleg nincsenek közepes vagy magas értéket mutató éghajlati tényezők.

„Az EVD 189–196. számozott oldalán 96–106. ábrákkal illusztrálva tárgyalja a hőszigetelést. A Budapest Környezeti Állapotértékelése 2024. dokumentumban szereplő felszínhő térképet, ha megnézzük, egyértelmű, hogy a felszínhő és a zöldfelület-intenzitás egymással összefügg, és a megjelölt tervezési terület a beépített környezeténél (különös tekintettel a Pólus Center tetejére) jelentősebben alacsonyabb felszínhőmérsékletet mutat, melyre a beruházásnak szintén hatása lesz.”

Az Ügyfél az állítása szemléltetésre használt ábrán nem a tervezési terület, nem szomszédos Pólus Center került jelölésre. Az ábrán a jelölt terület a Páskomligeti-erdő területe. A Páskomligeti-erdő, lévén erdőterület, valóban hűvösebb felszínű. Valóban egyértelmű ugyanis, hogy a felszínhő és a zöldfelület-intenzitás egymással összefügg. Az előzetes vizsgálati dokumentáció – a többszörösen ellenőrzött felszínhőmérsékleti adatok alapján – nem állít mást, mint, hogy a tervezési területen alapállapotban hősziget hatás érvényesül a zöldfelület hiánya miatt.

A Pólus Center (piros pont) épülete és a hozzá tartozó egybefüggő, fásítás nélküli parkolóterületen egyértelműen érvényesül.



A tervezési terület a nyíl hegyénél található



Forrás: <https://livingatlas.arcgis.com/landsat-surface-temp>

A tervezési terület és környéke felszíni hőmérséklete a Landsat 9 2025. július 24-i felvételén
A felhőborítottság aránya 2%. (A felhőborítottság torzítja az adatokat.) Pixelhiba miatt a tervezési terület egy része nem látható (más időpontokban sem).

A metszeten a leghűvösebb pont 32°C (sárgás), a legmelegebb 54°C a Pólus Center teteje. A tervezési terület legmelegebb pontja 50°C, amihez képest a Nyírpalota úti panelházak vagy a Víztoronyház felületi hőmérséklete 4-5°C -kal alacsonyabb, vagyis az alapállapothoz képest romlás nem feltételezhető. A metszeten beazonosítható hűvösebb felszínű területek a fával

borított Páskomligeti-erdő és Szilas-tó TT. Alappal feltételezhető tehát, hogy a Szilas-patak menti 50 méteres védőövezet fásítása az alapállapotnál kedvezőbb helyzetet eredményezhet. Az ábráról leolvasható, hogy a tervezési terület adott pontján a normalizált vegetációs index (*Normalized Difference Vegetation Index*; NDVI) 0,291 és a normalizált különbség víz index (*Modified Normalized Difference Water Index*; MNDWI) -0,465. „A csupasz talaj NDVI értéke 0,2 – 0,3 körüli.” *Forrás: https://www.met.hu/ismertetok/NDVI_ismerteto.pdf*

Az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott beruházás során a teljes beruházási területre vetítve 40 % feletti a zöldfelület aránya. Ez a dokumentáció mellékletét képező tervlapokon is igazolásra kerül.

Előzetes vizsgálati dokumentáció megállapításai helytállóak.

„A fásítás a meglévő „kiegített gyephez” képest valóban kedvező hatású, de gondolni kell az épülettömegek, burkolt felületek, a klímaberendezések (több ezer darab!) hőmérsékletre gyakorolt hatására is.”

A hősziget hatás kialakulásában nem az adott felület burkoltsága a meghatározó, hanem az adott felület hőelnyelő és hőtároló képessége.

Az egyedi klímarendszer – a funkciómegosztás miatt – nagyobb biztonsággal (nincs általános leállás) és lényegesen kisebb költségekkel üzemeltethető. Komplex rendszerek esetén a meghibásodás esélye is nagyobb, valamint kisebb az egyedi szabályozás lehetősége. Utóbbi miatt általános az egyfunkciós épületek (pl. irodák) esetében, míg lakófunkció esetén ez hátrányos lehet.

A légkondicionálás alapvető feladata a tér hőmérsékletének csökkentése, ami villamos energia felhasználásával és a kinyert hő külső környezetbe történő leadásával jár. A központi rendszer hatékonysági előnye azonban leginkább egyenletes és nagyobb terhelés mellett érvényesül. Egy lakóépületben az egyedi, változó igények és a gyakran alacsony részterhelés miatt a központi rendszer elméleti hatékonysága gyakorlatilag csökken, ami szűkíti a két rendszer közötti határfok-különbséget. A változó, alacsony részterhelés, a hosszú csővezetékek és az egyedi igények mind lerontják a központi klíma hatékonyságát, az előny tehát csökken, sőt akár el is vesztethet.

„A beruházás felszínhő és léghőmérsékleti hatása azért is fontos, mert a klímaváltozás egyik legintenzívebb hatása a nyári hőségnapok számának, a hóhullámos időszakok gyakoriságának az emelkedése.”

Ügyfél által felvetetteket az előzetes vizsgálati dokumentáció részletesen vizsgálta:

- Az 5.1.1.1 Meteorológiai viszonyok részletes adatsora ismerteti Budapest 1901-2023. évi meteorológiai adatait, amelyek alapján megismerhetők az átlagos közép-hőmérséklet; lehullott csapadék-összeg; csapadékos napok száma; napsütéses órák száma; fagyos napok száma; hőségnapok száma; hóhullámmal érintett napok száma. A hosszú adatsor a különböző trendek megfigyelésére is alkalmas.
- A 6.2 Éghajlatvédelmi szempontok fejezet a 92-95. ábrákon szemlélteti e hatásokat, továbbá a 190-195. oldalakon ismerteti a felszínhőmérsékleti adatokat.

„Az EVD 7. számozott oldalán lévő 2. táblázat 1.k) sorában a tervezett tevékenység hatásának mértékét a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére nézve szükséges vizsgálni, ezzel szemben a válasz a tervezett lakóházakra vonatkozik.”

A tervezési területen még közlekedési célú (ideértve a külterületi parkolókat) és zöldfelületek kialakítása tervezett.

A klímaváltozás közutakra gyakorolt közismerten elhanyagolható, a rendszerek tervezése, karbantartása és az alkalmazott műszaki megoldások képesek kezelni az időjárási ingadozásokat.

A zöldfelületek kapcsán az előzetes vizsgálati dokumentáció releváns adatokat közöl: „A növényalkalmazás során várostűrő, tágtűrősű fajták alkalmazása a cél, egy jól fenntartható, kulturált megjelenésű növényállománnyal, amelyben hangsúlyt kap a funkcionális növényalkalmazás és a fajgazdagság.” (58. o.)

„A tervezett lakóházak kibocsátása – beleértve akár a keletkező hulladékokat, többlet-csapadékvizet, szennyvizet, felhasznált energiát, a többletforgalmat stb., amelyeket az EVD a későbbiekben maga is taglal – korántsem jelentenek „nulla kibocsátást”, sőt, a tervezett beruházás a méreténél fogva a nullállapothoz képes jelentős terhelést jelent minden környezeti elem vonatkozásában. Egy ilyen méretű ingatlanberuházás mind az épített, mind a természeti környezetének éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességeit jelentősen befolyásolja – csak néhány példát említve:”

Az Ügyfél állításában részinformációkat kiragadva, azokat más kontextusban vizsgálva téves, félrevezető következtetéseket von le.

Az előzetes vizsgálati dokumentációból (49. o.) egyértelműen kiderül, hogy a mit jelent a közel nulla kibocsátás: „Az épület energetikai számítása a 9/2023 (V.25.) rendelet 2023. XI. 1-i állapot szerint készült közel nulla energiaigényű (2. melléklet) épületre.”

A tervezett beruházás nem jelent jelentős terhelést a környezeti elemek vonatkozásában, amint azt az előzetes vizsgálat az egyes fejezetekben részletezi.

Ismereteink szerint Budapesten nincs olyan lakópark vagy lakótelep, amely a környezetre jelentős hatás gyakorolna.

A felszínhőmérsékleti adatokból látható, hogy a tervezett ingatlanberuházás sem az épített, sem a természeti környezetének éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességeit nem befolyásolja jelentősen.

„- többletforgalmat generál, amely károsan befolyásolhatja a közlekedési infrastruktúrát, a levegőminőséget, tehát rontja a már környéken lakók életfeltételeit;”

A többletforgalom helyben jelentkezik, máshol ugyanakkor csökken. Az Ügyfél érvelése („többletforgalmat generál, amely károsan befolyásolhatja a közlekedési infrastruktúrát, a levegőminőséget, tehát rontja a már környéken lakók életfeltételeit”) bármilyen ingatlanfejlesztés kapcsán elmondható.

A közlekedési infrastruktúra fejlesztéséhez a Beruházó a Budapesti Közlekedési Központtal és a Budapest Közút Zrt.-vel egyeztetett módon hozzájárul kerületi és fővárosi út-, és forgalomtechnikai fejlesztésekhez.

A közlekedési infrastruktúra használatáért a gépjárművek üzemben tartói közterheket fizetnek.

Beruházás során a lakók életminőségének növelésére szabadidős és rekreációs tevékenység végzésére alkalmas kulturált zöldfelületek létesülnek, közösségi találkozóhelyek alakulnak. A tervezett beruházás a fejlesztési terület javítását eredményezi.

„- a szociális infrastruktúrák (pl. egészségügyi és oktatási intézmények) terhelését okozza, így rontva a már környéken lakók életfeltételeit, alkalmazkodási képességeit;”

A rendelkezésre álló demográfiai adatok alapján Budapest és a XV. kerület lakosságszáma hosszabb ideje csökken, ezért a szociális infrastruktúrák terhelésére történő hivatkozás – különösen az ország leggazdagabb településén – nem tekinthető kellően megalapozottnak.

A tervezett beruházás a kerületi önkormányzattal egyeztetett módon egy szociális szolgáltató létesítmény kialakítását is lehetővé teszi.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció adataiból kitűnik, hogy a kerületi szociális infrastruktúrájában vannak tartalékok, továbbá az is, hogy a kerületi önkormányzat kapacitásokat épített le.

Budapesten éppen a szociális infrastruktúrák szenvednek a megfelelő munkaerő hiányától. A betöltetlen állásokra nagyobb arányban jobbára csak a Fővároson vagy a régió kívülről van jelentkező, akiknek megfizethető lakásokra lesz szüksége.

A lakásállomány növekedésével a távolabbról érkező szakképzett munkaerő bevonása is elősegíthető ezzel ellensúlyozva a kerületben tapasztalt lakónépesség csökkenést, valamint az óvoda bezárások alapjául szolgáló gyermekszám csökkenést.

A fejlesztések hatására a megjelenő vállalkozások működése a helyi önkormányzati bevételek növekedését eredményezhetik.

„- többlet csapadékvíz-terhelést generál a leburkolt területek nagyobb lefolyási aránya következtében, amelyet – habár késeltve – de a már jelenleg is (csapadékos időszakban) túlterhelt Szilas-patakba terveznek bevezetni (a TÉKA által főszabályként előírt telken belüli csapadékvíz-megtartás követelménye ellenére);”

A terület beépítéséről korábban született fővárosi döntés, vagyis a beépítéssel (a felületek burkolásával) járó csapadékvíz elvezetésének kérdését már tisztázták. A tervezett beépítés jellege ugyanis a lehulló csapadék mennyiségét nem befolyásolja: az adott területen a csapadékvízviszonyokat kizárólag a regionális meteorológiai adottságok határozzák meg. Azonos felszínborítási arányok mellett a beépítés formája (az épületek mérete és elrendezése) a csapadék mennyiségére nincs hatással, csupán a csapadékvíz lefolyásának és elvezetésének módját befolyásolhatja. Utóbbi kérdést a Beruházó megvizsgálta, az elvezetni kívánt csapadék befogadásának kérdését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által kiadott csapadékvíz befogadónyilatkozat igazolja.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (FRSZ) alapján a beépítési sűrűség megengedett mértéke a tervezési területen (vegyes intézményi besorolású övezet) 3,75. A tervezett beépítési sűrűség a projektben tervezett legnagyobb beépítési szituációra 3,48.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése tehát korábban a jelenleg tervezettnél nagyobb beépítési sűrűséget is megengedett.

A tervezett beruházásra az OTÉK 2024. december 31-én hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

„- a csapadékvizek elvezetése tovább fokozhatja a térség talajvízszintjének csökkenését, a mikroklimatikus adottságok kedvezőtlenebbé válását, a hősziget-hatás fokozódását – a beruházás elmaradása, sőt, egy lokális vizes élőhely helyreállítása viszont érdemben növelhetné a térség éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességét, ellentétben egy 19 ha-os lakópark-fejlesztéssel.

ntiek alapján a beruházás klímahatásainak vizsgálata az EVD-ben nem elégséges a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. j) k), 2. e) és 3. a) c)-től h)-ig pontok alapján a hatások részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során.”

A tervezési terület felszíni hőmérsékleti viszonyait fentebb áttekintettük.

A tervezési terület talajvízszint csökkenése huzamosabb ideje tartó, számos okra visszavezethető folyamat, amelyre a tervezési területen kialakítani tervezett csapadékvíz-elvezető rendszer hatása elhanyagolható.

A tervezési területen vizes élőhely helyreállítása ambiciózus célkitűzés, utoljára az 1782–1785 között végzett első katonai felmérés jelzett a tervezési területen vizenyős felszínborítást. Az időközben elvégzett felszíni vízszabályozások, feltöltések miatt a terület már a XIX. században egyértelműen szárazzá vált. Egy feltételezett vizes élőhely vízutánpótlása a Szilas-patak vízhozama nem vagy alig biztosítaná, a talajvíz – mint fentebb láttuk – mélyen van.

A tervezési területnek helyet adó ingatlanok összterülete 16 hektár, a tényleges fejlesztési terület ennél kisebb.

A tervezett fejlesztésre vonatkozóan a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerinti vizsgálat megtörtént és az előzetes vizsgálati eljárás Kérelem fejezetében részletesen ismertetésre került.

Mindezek, valamint az előzetes vizsgálati dokumentációban részletesen közölt adatok alapján hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt.

8. Városkép, beépítettség, zöldfelületi mutató

„Budapest főváros hatályos településfejlesztési tervei: a 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció és a 884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Otthon Budapesten integrált településfejlesztési stratégia, a hatályos településrendezési tervei: az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ). A tervezett beruházás a hatályos fővárosi településfejlesztési és -rendezési tervekkel nincs összhangban, különösen az alábbiak tekintetében:”

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV.24.) Kgy. határozatával fogadta el új városfejlesztési koncepcióját Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció címmel. A tervezett fejlesztés számos ponton illeszkedik e koncepcióhoz, mert választ ad pl. az alább felvetettekre:

„Míg a belvárosi területen a leromlott, öreg épületállomány jelent problémát, a lakótelepek szerkezeti és energetikai problémáit kell megoldani. Budapest lakónépességének túlnyomó többsége olyan területeken lakik, amelyek nem felelnek meg a nemzetközileg hatékonyan kiszolgálhatónak ítélt sűrűségi értéknek (~100-150 fő/hektár), mintegy háromnegyede (!) pedig olyan területen lakik, amelynek sűrűsége alig haladja meg a gazdaságos közműellátás alsó határát (~35-50 fő/hektár alatt). (...)

A közel azonos korú lakótelepi lakásállomány szinte egyidejű rekonstrukciót is igényel. A mintegy 200.000 lakótelepi lakás környezetével egyidejű rehabilitációja még 20 év alatti végrehajtást feltételezve is évi mintegy 10.000 lakás komplex megújítását jelenti. A lakásállomány kora, a lakótelepi lakások nagy száma miatt, a rehabilitációs kísérletek ellenére is kevés a megújult városrész.” (138. o.)

A rendelkezésre álló adatok alapján Budapest tekintetében a műszaki és klímavédelmi kockázatok döntően a meglévő, régebbi épületállományhoz kapcsolódnak, nem az új építésű ingatlanokhoz.

Budapest és a XV. kerület lakásállományának közel kétharmada 45 évnél öregebb, amint azt az alábbi táblázat adatai összefoglalják.

Budapesti lakások építési időszak szerinti bontásban (db)

	Összes lakás	1919 előtt	1919–1945	1946–1960	1961–1980	1981–2000	2001–2010	2010 után
Budapest	800 338	114 096	101 475	63 112	248 952	148 674	79 064	44 965
15. ker.	34 716	2 193	3 510	2 706	18 864	4 742	1 966	735

Forrás: KSH

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (767/2013 (IV.24.) Fővárosi Közgyűlés határozata által jóváhagyott dokumentumban meghatározott alább célokhoz illeszkedik a tervezési terület fejlesztési koncepciója:

- Egészséges környezeti feltételek megteremtése.
- Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése.
- Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet- kompakt város.
- A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei.
- A koncepció az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javításának lehetséges eszközeként a tervezési terület északkeleti határán húzódó Szilas-patak környezetének revitalizációja.

A Kiemelő Kormányrendelet 4/K.§ rögzíti a fejlesztési terület sajátos szabályozási előírásait.

„a) A kijelölt fejlesztési terület érintett a tervezett 4-es metró vagy gyors villamos helyigényével összefüggésben a Nyírpalota út folytatásában (a Szilas patakig) cca. 31 méter széles közlekedési övezetbe sorolt területsávban. A közösségi közlekedés számára fenntartott hely biztosítása nem egyértelmű, ezt szükséges lenne bemutatni. A város fenntartható fejlődésének egyik alapvető pillére a közösségi közlekedés fejlesztése, mellyel a magánfejlesztéseknek összhangban kell történniük.”

A tervezett beruházás – amint az a becsatolt helyszínrajzból egyértelműen kiderül – a KöÜ-3 övezetbe sorolt területen kizárólag a közlekedési infrastruktúrát javítja a Budapesti Közlekedési Központtal és a Budapest Közút Zrt.-vel egyeztetett módon, így az összhang is biztosított.

A közösségi közlekedési számára fenntartott hely biztosítása a Kiemelő Kormányrendelet 4/K.§ (1) bek. 13. pontjában is rögzített kötelezettség.

A kérdés az útépitési engedélyezési hatósági eljárás hatáskörébe tartozik.

„b) A terület a III. párkánymagassági kategória alá tartozik, amely korlátozás magasépítmények számára nem igénybevehető területet jelent, mellyel a 65 m építménymagasság alkalmazása a területen nem összeegyeztethető. Hatvanöt méter magas lakóépületek építése mind településképi szempontból, mind a funkció szempontjából megkérdőjelezhető. Szükséges a magas építmények tényleges környezeti hatásainak (levegőáramlás, szélcsatorna biztosítása, hőszigetelés és más mikroklimatikus hatások) a részletes vizsgálata.”

A Kiemelő kormányrendelet rendelkezése:

4/K. § rögzíti a fejlesztési területre vonatkozó sajátos szabályozási előírásokat.

4/K.§ (1) 6. pontja rögzíti: „az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter.”

A projekt eltérő magasságú épületekkel tervezett. A projektben tervezett legmagasabb épületre az OTÉK-ban meghatározott módszerrel számított épületmagasság értéke 35,26 m. (OTÉK 1. számú melléklet 33. pont: Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.)

Beruházó önkorlátozó módon járt el, a jogszabály által biztosított max. épületmagassági érték alatt kerültek az épületek megtervezésre.

„c) Nem látszik biztosítottnak a terület ütemezhető beépítésének érdekében előírt alábbi, minimális közmű és közlekedési elemek rendelkezésre állása, ezekre vonatkozóan szükséges a tervek felülvizsgálata és kiegészítése:

- a Nyírpalotai út folytatásában a terület feltárását biztosító közút,*
- a Szentmihályi út kiszélesítése a Nyírpalota út csomóponttól legalább az Erdőkerülő utcáig,*
- az övezetbe sorolt terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő kapacitású, működőképes közművek kiépítése.”*

Nyírpalota út folytatásában a terület feltárását biztosító közút kialakítása biztosított.

A 2025.12.15. napján megtartott Klímavédelmi Közlekedés is Városfejlesztési Bizottsági ülésen tartott prezentációban részletesen bemutatásra került, a készült és egyeztetett közlekedés tanulmány alapján, mint a beruházó által vállalt, „beruházás engedélyéhez kötött fejlesztés”.

Szentmihályi út kiszélesítése a Nyírpalota út csomóponttól legalább az Erdőkerülő utcáig:

A Beruházó a nevezett fejlesztést el kívánta végezni, elvégezte a szükséges területvizsgálatot, elkészítette a fejlesztés koncepció tervét. A koncepciótervben bemutatásra került, hogy a szükséges 2*2, valamint az egyes meglevő létesítmények, épületek megközelítését biztosító kanyarodó sávok kialakítása nem lehetséges a helyi szabályozási terven jelöltek szerint.

A szükséges területigény biztosításához nem áll rendelkezésre elegendő terület. A Szentmihályi út szélesítése nem megoldható beruházással szemközti oldalon a meglevő épületek, létesítmények elbontása, valamint a beruházással azonos oldalon a Pilis Parkerdő által kezelt erdőterület részbeni irtása nélkül.

A szabályozási terven jelölt nevezett kötelező szabályozási elem nem valósítható meg, így kerület és a Budapest Közút Zrt., Budapesti Közlekedési Központ által nem előírt fejlesztés.

Az övezetbe sorolt terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő kapacitása, működőképes közművek kiépítése.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban is ismertetésre került, hogy Beruházó közműszolgáltatóktól beszerezte a fejlesztéshez kapcsolódó közműkonceptió tervek alapján a szükséges elvi nyilatkozatokat. Elvi nyilatkozatok az eljárásban benyújtásra kerültek.

„d) Az érintett ingatlanok a kerületi építési szabályzat szerint jellemzően Vi-2/SZ-2 intézményi építési övezetben helyezkednek el, amely övezet telkein lakás nem létesíthető. A Vi-2/SZ-2 intézményi építési övezetben kialakítható legkisebb telek szélesség 80 m, amely szintén jelentősen eltér a Korm. rendelet (2) bekezdés 8. pontjában meghatározott 10 méter (kivéve a gyalogos közlekedés, közmű céljára kialakítandó ingatlan esetén, amelynél a kialakítandó telek legkisebb szélessége 3 méter) minimális telek szélességtől. A javasolt módosítással 5,5 m²/m² szintterületi mutatójú, kislakásos beépítés jön létre, ami nagyon távol áll egy minőségi, élhető lakókörnyezettől.”

Ügyfél állításában téves adatot közöl.

A tervezett beruházás esetében „az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,5 m²/m²” (Kiemelő kormányrendelet 4/K. § (3) bek. 4. pont).

A tervezett fejlesztés megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak.

A Kiemelő Kormányrendelet rendelkezéseinek elemzése, bírálata nem tartozik az előzetes vizsgálati eljárás hatáskörében.

„Fentiek alapján az említett fővárosi dokumentumokkal való összhang biztosítása érdekében a terveket átdolgozni szükséges.”

A tervezett fejlesztés megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak.

Tervek átdolgozásának szükségessége jogszabálynak való nem megfelelés, eljáró, engedélyező hatóság által kiadott határozat, végzés alapján merülhet fel.

A tervek a hatályos jogszabályoknak megfelelnek.

„Az EVD 5.3.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET fejezet két mondatból áll, melyhez az alábbi észrevételeket tesszük:

„Az övezetre vonatkozó építési paramétereknek a tervezett létesítmény a műszaki leírás alapján megfelel.”

Az építési övezetre vonatkozó paramétereknek a tervezett épületek nem felelnek meg, a beruházásra vonatkozó sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet határozza meg (a rendeletben megjelölt ingatlanokra és az

azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra) azzal, hogy ha a hatályos településrendezési terv a beépítés Korm. rendeletben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet nem lehet alkalmazni.”

Az előzetes vizsgálati dokumentáció részletesen ismerteti a tervezett állapotot, így a 5.3.5. Épített környezet fejezete további részletezést nem igényel.

Az értelmezési kérdések összegzéseként megállapítható, hogy az alkalmazhatóság hiánya a szabály gyakorlati érvényesülését kizárja

A Kiemelő Kormányrendeletben rögzített sajátos szabályozási előírások is a vonatkozó jogszabályi környezet részét képezik, hatálybalépésüktől alkalmazásuk kötelező a 2. számú mellékletben rögzített ingatlanokon.

„Az új létesítmény épített környezetre gyakorolt hatása javító.”

A beruházás építészeti terveit az Országos Építészeti Tervtanács 2025. augusztus végén tárgyalta, melyre Erő Zoltán fővárosi főépítést kérte fel az országos főépítész opponensnek. Idézet az opponenciából: (...)”

Az Országos Építészeti Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre ajánlotta, a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlotta.

„A tervezett beruházás során a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet szerinti felmentések és engedmények teljeskörű alkalmazása messzemenően szembemegy a szakma által elvárt normákkal és ellentétes a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt alapelvekkel, többek között – a teljesség igénye nélkül – a törvény 4. § (1), (2), 5. § (3), (4) bekezdésekkel.”

Az előzetes vizsgálati eljárás – jellegénél fogva – a jogszabályok érvényesülését, gyakorlati alkalmazását, végrehajtását és nem a jogszabályok érdemi vizsgálatát célozza.

A hatályos Kiemelő Kormányrendelet nem tartalmaz például:

„az épített szerkezet feletti legalább 20 centiméter termőréteg, növényállománnyal 100%-ban számítható be zöldfelületként” rendelkezést sem.

Ügyfél benyújtott véleményezési anyagában több ponton fellelhetően téves adatokat közöl, amelynek alapján túlzó és megtévesztő megállapításokat, következtetéseket von le.

Tényként kívánjuk rögzíteni, hogy Ügyfél jelen eljárásban benyújtott, előzetes vizsgálati dokumentáció véleményezésére vonatkozó levelében nem a 2025. október 6. napján megjelent hatályos Kiemelő Kormányrendelet figyelembevételével tette meg megállapításait.

Ennek figyelembevételével megkérdőjelezhető a vizsgálatának relevanciája, a megállapítások megalapozottsága.

„Javasoljuk ezen engedmények alkalmazását csak a legszükségesebb mértékben alkalmazni.”

Tényként kívánjuk rögzíteni, hogy a Kiemelő Kormányrendelet 2025. október 7. napján hatályba lépett. Mint jogszabály ettől az időponttól kötelező érvénnyel alkalmazandó.

Mindamellet tényként kívánjuk rögzíteni, hogy Beruházó az előzetes vizsgálati dokumentációban ismertetett lakófejlesztés esetében a Kiemelő kormányrendeletben biztosított

beépítési paramétereknél jóval alacsonyabb értékek szerint készítette el építési terveit. A lehetőségekhez képest a Beruházó számos ponton önkorlátozó módon járt el.

„A területen történő nagyszámú lakások tekintetében további vizsgálatot javasolunk, Ahogy a kiemelő rendelet tervezetére adott véleményünkben is szerepel: (...)”

A Kiemelő kormányrendeletben foglalt rendelkezések felülvizsgálata jelen eljárásnak nem képezi tárgyát, az abban foglaltak alkalmazásától eltekinteni nem lehet. A kormányrendelet tervezet véleményezése a jogalkotási eljárás része, azok jelen eljárásban történő áttekintésére, felülvizsgálatára jogkör nem biztosított.

Jelen eljárásban is fontos reagálni az Ügyfél Kormányának küldött nyilatkozatában szereplő, „érintett területek esetleges szennyezettsége” kapcsán tett kijelentésére. E kijelentés ugyanis teljes mértékben megalapozatlan:

- A tervezési területen nem ismert korábbi, szennyezést okozó területhasználat.
- Budapest Környezeti Állapotértékelése című, évente közzétett dokumentumokban nem szerepel a tervezési terület a potenciálisan szennyezett területek között.
- Sem a talajvizsgálati jelentés, sem egyéb körülmények nem utalnak szennyezettségre.

„A XV. kerület nyilatkozatára vonatkozó Beruházói válasz a terület abszorpciós kapacitására (beleértve az érintett környezeti elemek és rendszerek terhelhetőségét, megújulási képességét, szennyezésmegkötő és pufferkapacitását):

„A tervezési területet már a 2014. augusztus 15-én aktualizált Budapest Főváros Településszerkezeti Terve is a vegyes városias területek közé sorolta, ami azt jelenti, hogy a terület elbírja a beépítést. „

2014. óta jelentősen változott az éghajlatváltozás megítélése mind a legújabb IPCC jelentések szerint, mind a fővárosi szempontból (pl. klímavédelem kihirdetése), ezért az a tény, hogy 2014-ben egy adott területet vegyes városias területek közé soroltak a Főváros Településszerkezeti Tervében, még nem jelenti azt, hogy az azóta a térségben megvalósult ingatlan-fejlesztések együttes hatásával szemben a térség abszorpciós kapacitása megfelelő.”

Budapest Főváros 2014. augusztus 15-én aktualizált Településszerkezeti Terve alapján fogadta el a Fővárosi Közgyűlés Budapest főváros rendezési szabályzatát (FRSZ; 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet), amely 2015. március 18-án lépett hatályba.

A Fővárosi Közgyűlés döntése: felismerve, hogy az éghajlatváltozás alapvető fenyegetést jelent a jólétre, a társadalmi békére és a jövő generációk életfeltételeire, a Fővárosi Közgyűlés megállapítja, hogy klímavédelem áll fenn, Fővárosi Közgyűlése a 943/2019. (11.05.) határozattal került elfogadásra.

„A tervezett beruházás során a Korm. rendelet számos olyan felmentést és engedményt biztosítanak a Beruházó számára, amelyek jelentős mértékben rontják a zöldfelületi mutatót és a terület ökológiai értékét. (...)”

A Kiemelő kormányrendeletben foglalt rendelkezések felülvizsgálata vagy bírálata a jelen eljárás keretében nem képezheti vizsgálat tárgyát. A hatályos kormányrendelet előírásainak alkalmazásától az eljáró hatóság és a Beruházó nem tekinthet el.

„Ezen engedmények szerinti tervezés véleményünk szerint felülvizsgálatra szorul, a környezeti hatások ezen engedmények alkalmazásával erősödnek így részletesebb vizsgálatot igényelnek.”

Jogsabályi rendelkezések felülvizsgálata vagy mellőzése jelen eljárásban nem lehetséges. Az előzetes vizsgálati dokumentációban a tervezett beruházás tény beépítési paramétereinek figyelembevételével és nem a Kiemelő Kormányrendelet által biztosított maximális értékek alapján készült. A környezeti hatások vizsgálata ennek megfelelően a jogszabályban előírt tartalommal és részletezettséggel, a releváns környezeti elemekre kiterjedően történt meg. Mindezek alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás környezeti hatásainak előzetes vizsgálata jogszerűen és megalapozottan készült el, valamint, hogy az ügyféli észrevételekben hivatkozott engedmények alkalmazása önmagában nem alapozza meg további, részletesebb vizsgálat elrendelésének szükségességét.

„A terveknek zöldfelületi szempontból illeszkedniük kell Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiójához, a zöldfelület ellátottsághoz kapcsolódó célokhoz, mint pl, a 9m²/fő zöldfelületi mutató hozzá kell járulniuk. Utóbbira vonatkozó adatot a dokumentációban nem találtunk sem azt, hogy ezen cél eléréséhez a beruházás hogyan járul hozzá.”

Az előzetes vizsgálati dokumentáció részletes, a zöldfelületfejlesztésre vonatkozó adatokat tartalmaz, így különösen azt, hogy miként jön létre értékesebb zöldfelület az alapállapotban – néhány egyed kivételével – rendkívül gyér faállomány ellátott véderdő területén.

A fejlesztési tervek, koncepciók egyaránt tartalmazták a tervezési terület beépítését. A Kiemelő Kormányrendeletben nevesített helyrajzi számú ingatlanok összes területére előírt legalább 40%-os zöldfelületi arány meghaladja a Főváros és a Kerület által javasolt, előírt 30-35%-os arányt. Jelen eljárás tárgyát képező fejlesztés tervei a Kiemelő Kormányrendeletben előírtnál nagyobb zöldfelületi aránnyal számolnak.

„A sűrű beépítés és a burkolt felületek növekedése a zöldfelületek kárára fokozza a városi hőszigetelést, rontja a csapadékvíz elvezetését, és csökkenti a biodiverzitást. A zöldfelületek mesterséges beszámítása (pl. tetőkert) nem pótolja a természetes talajkapcsolt zöldfelületeket, amelyek kulcsfontosságúak a rekreáció, a mentális egészség és a közösségi élet szempontjából.”

Tekintettel arra, hogy jelenleg beépítetlen a terület, a beépítésével a burkolt felületek növekedni fognak.

Ügyfél által felvázolt „sötét jövőkép” és élhetetlen környezet csak zöldfelületek, élő környezet hiánya, teljes beépítés esetén állna elő.

Ügyfél észrevételének megfogalmazásakor, állításainak rögzítésekor teljességgel figyelmen kívül hagyta a tervezett fejlesztési koncepció tartalmát, valamint hiányosan vette figyelembe a hatályos jogszabályi környezetet.

A tervezett fejlesztés során cél a területfoglalás mértékének csökkentése, a zöldfelületek megteremtése a szükséges a lakások kialakítása mellett.

A lakóépületek közvetlen környezetében közösségi találkozóhelyek kialakítására alkalmas pados kiülős területek létesülnek. Az épületrészek által közrezárt területen többszintű növényállománnyal beépített zöldterületek alakulnak.

A beruházással érintett területen a patak felől nagy kiterjedésű (több, mint 14.000 m²) zöldterületen lakók szabadidős és rekreációs tevékenységét elérhető közelségben szolgáló terület kialakítása tervezet sport, játszótér, pihenő, napozókert funkciókkal többféle korosztály számára alkalmas szabadtéri sport-, és játszóeszközökkel, futópályával.

Szilaspark lakótelep felől felszíni parkolókon túl jelentős zöldfelületek alakulnak, kis és nagytermetű kutyák részére külön-külön kutyafuttató létesül.

A lakosság mentális egészségét és rekreációját a funkcionális kialakítású, gondozott, öntözött zöldfelületek sokkal inkább elősegítik.

A beruházással érintett területen a zöldfelület aránya 40% felett teljesül.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (FRSZ) alapján a beépítési sűrűség megengedett mértéke a tervezési területen (vegyes intézményi besorolású övezet) 3,75. A tervezett beépítési sűrűség a projektben tervezett legnagyobb beépítési szituációra 3,48.

A beruházási területen alapvetően jellegtelen élőhelyek találhatók. A terület jelentősen zavart, az itt található élőhelyek mindegyikének természetessége a Németh-Seregélyes féle skála alapján: 1-es.

A tervezési területen a tervezett teljes értékű (zöldtető nélkül számított) zöldfelület aránya (42,14%) is magasabb, mint a Főváros és a Kerület által javasolt, előírt 30-35%-os arány.

Tényként szükséges rögzíteni, hogy a zöldfelületek (tetőkertek) mesterséges beszámítására tett ügyféli állítás nem helytálló.

A beruházással érintett területen a teljesértékű zöldfelületek mértéke 80.000 m² felett van.

Tetőkertek zöldfelületi beszámítása az OTÉK rendelkezésinek figyelembevételével történik.

„A fentiek alapján a beruházás környezeti hatásainak részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek egy későbbi részletes hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. a) e) g), 2. cd) és 3. a) c)-tól h)-ig pontok alapján.”

A tervezett fejlesztésre vonatkozóan a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú melléklete szerinti vizsgálat megtörtént és az előzetes vizsgálati eljárás Kérelem fejezetében részletesen ismertetésre került.

Mindezek, valamint az előzetes vizsgálati dokumentációban részletesen közölt adatok alapján hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt.

9. Környezeti hatásvizsgálat szükségessége

„Az EVD 8. számozott oldalán lévő 2. táblázat 2.c) sora szerinti térségi abszorpciós kapacitásra kiemelendő, hogy a fejlesztési terület szomszédságában lévő Szilas-patak környezete, valamint a védett vizes élőhely ökológiai állapota az elmúlt évek emberi beavatkozásai, valamint a szélsőséges csapadékeloszlás, szárazodó és melegedő éghajlat következtében rendkívül sérülékennyé vált, amelyen tovább ronthat egy ilyen jellegű és léptékű építési tevékenység, valamint a lakópark megléte – különösen ha a 19 ha-ról elvezetett csapadékvízre, a fényszennyezésre, az emberi és gépek általi zavarásra (zaj- és rezgés, hulladék, taposás stb.) gondolunk.”

A felvetés ellentétes az Ügyfél által elfogadott, tervezési területre vonatkozó szabályozással is:

- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (FRSZ) alapján a beépítési sűrűség megengedett mértéke a tervezési területen (vegyes intézményi besorolású övezet) 3,75. A tervezett beépítési sűrűség a projektben tervezett legnagyobb beépítési szituációra 3,48.
- A tervezett teljes terület zöldfelületi aránya: 44,74%; ami meghaladja a Főváros és a Kerület által javasolt, előírt 30-35%-os arányt.
- Az eredeti beépítési cél, vagyis a vegyes intézményi terület a jelenleg tervezettnél is nagyobb gépjárműforgalmat generálhatna.

Az előzetes vizsgálati dokumentációból egyértelműen kiderül, hogy csapadékvíz elvezetésére nem a teljes 19 hektáron kerül sor.

A tervezési terület jelentős része az alapállapotban is taposott.

A Szilas-patak és a védett természeti terület biztosítására véderdő övezet kijelölésére került sor a beruházással érintett területen a Szilas-patak határában.

„Továbbá nem értünk egyet az EVD 8–9. számozott oldalán lévő 2. táblázat 3.a), c)–i) soraira adott válaszokkal, melyet az alábbiakkal indokolunk:

- 3.a): nemcsak a zaj hatásaira kell gondolni, mint területi kiterjedés, hanem akár a többletszennyvíz, -csapadékvíz okozta terhelés, talajvíz-változás, egészségügyi-, oktatási- és közműinfrastruktúrára, közlekedési feltételekre gyakorolt hatás stb.;”

Ügyfél korábban már taglalt észrevételeit megismétli.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció összetett anyag, összességében, nem pedig egyes kiragadott részletei alapján lehet megítélni. A magas épületek kialakítása olyan megoldást jelent, amely csökkenti az új területek bevonásának szükségességét. A tervezett szenny- és csapadékvíz, valamint a közműinfrastruktúra kérdése megoldott, hiszen a Beruházó az érdemi egyeztetéseket lefolytatta és beszerezte a szükséges elvi nyilatkozatokat a közműszolgáltatóktól. A tervezett beruházás miatt a talajvíz mennyiségi csökkenése elhanyagolható, továbbá az eredeti területrendezési szabályok szerinti beépítés esetén is hasonló mértékű lenne annak mértéke. Az egészségügyi-, oktatási-, közlekedési feltételekre gyakorolt hatásokkal az előzetes vizsgálati dokumentáció kellő részletességgel foglalkozik.

„3.c)–d): vannak egymást erősítő és egymáshoz hozzáadódó folyamatok, mint pl. a csapadékvíz elvezetésével összefüggő talajvízszint-süllyedés, a környező vizes élőhelyek szárazodása, a

Szilas-patak időnkénti potenciális túlterhelődése, a térség párologtatásának csökkenése és ezáltal a mikroklimatikus adottságok kedvezőtlenebbé válása;”

A tervezési területről elvezetett csapadékvíz felszíni vízbe kerül tisztítva, köztes befogadón keresztül. A tervezési terület párologtatása a nyári időszakban az alapállapotban is elhanyagolható, mert a talajvíz mélysége miatt a terület kiszárad, amint az a műholdfelvételek alapján látható. A tervezési területen a talajvíz áramlása – mint az a Talajvizsgáló jelentés 2007. és 2025. évi adataiból is látszik – a Duna irányába, északkelet felől délnyugat felé történik, a Szilas-patak közvetlen közelében érvényesül leszívó hatás, de ez azokat a területeket érinti, amelyre a tervezett lakóépületépítés nem terjed ki. Vagyis a tervezési terület talajvízháztartása az alapállapotban is korlátozott szerepet játszik a környező vizes élőhelyek vízellátásában.

„3.e)–i): a fentiek szerint a lakópark megvalósítása a nullállapothoz képest az építési, de különösen az üzemelési fázisban erős, tartós, emberi szempontból is jelentős környezeti hatásokkal jár.”

A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az Ügyfél jelentős környezeti hatásokra vonatkozó kijelentésének tényszerű alátámasztása nem történt meg.

A tartós emberi jelenlét – különösen nagyvárosi környezetben – önmagában nem tekinthető jelentős környezeti hatással járó tevékenységnek.

„Fenti véleményezésünk alapján úgy véljük, az EVD a tervezett lakópark léptékéhez képest annak a környezetre gyakorolt hatását alulértékeltte egyes környezeti hatások összetettségét (különös tekintettel a több környezeti elemre kiterjedő hatásfolyamatok kiváltásának lehetőségére, valamint a hatások szinergiájára) az EVD nem vizsgálta kellő részletezettséggel.”

A vizsgált állítás az Ügyfél részéről túlzó jellegű, és az adatok alapján nem tekinthető tényszerűen megalapozottnak.

Konkrét hiányosságot nem jelöl meg, szóhasználatát általánosságokat ismételi („nem elégséges”, „nem kellően részletezett”).

„Mindezek felül az EVD nem tartalmazza a vonatkozó jogszabály szerinti változatelemzést.”

A tervezési területre a korábbi tulajdonosok számos elképzelést készítettek, ezek mindegyike beépítést és nagyszámú parkolóhelyet irányzott elő. E korábbi tervek jelentősen nagyobb környezetterhelő hatásuk révén megmaradtak a szándék szintjén.

A „tervezett tevékenység”: lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. melléklet 1. b) pontjában rögzítettek szerint „a tervezett tevékenység, továbbá, ha vannak más ésszerű telepítési, technológiai vagy egyéb változatai (a továbbiakban együtt: számításba vett változatok), akkor azok alapadatai” is bemutatandók.

A változatok bemutatása akkor kötelező, ha azok rendelkezésre állnak. Lakó funkció megvalósítására a lakásépítés a legészszzerűbb telepítési és technológiai változat.

„Ahogyan az előzményekben említettük, felhívjuk arra is a figyelmet, hogy az Újpalota Parkváros projekt folyamatban van a két beruházás együttes hatásával (kivitelezési és végállapotban) egyáltalán nem számol.”

Jelen engedélyezési eljárásra irányadó jogszabály a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, amely kizárólag a tervezett fejlesztés lehetséges környezeti hatásait vizsgálja, egyéb – vélt vagy valós fejlesztések – fejlesztések hatásait külön kell vizsgálni.

„A beruházás speciális helyzetére való tekintettel (pl. beruházás mértéke, a megvalósuló építkezés előzetesen megismerhető terveinek műszaki tartalma, a kiválasztott terület és vonzáskörzetének adottságai) a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet egyes környezeti elemeknél és hatótényezőknél felsorolt pontjai alapján indítványozzuk a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 6. § - 16 §. szerinti környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását.”

Az Ügyfél környezetvédelmi érvelésként előadott nyilatkozatai tartalmuk alapján nem kerültek alátámasztásra szakmai tényekkel, és az eljárás elhúzódására alkalmasak.

Környezetvédelmi hatásvizsgálat szükségessége, indokoltsága nem nyert bizonyítást.